

Umweltbericht nach § 2 a BauGB

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105 mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Aufzugtechnik“ in Priel“

Gemeinde Bergkirchen

vertreten durch
Robert Axtner, Erster Bürgermeister

Johann-Michael-Fischer-Straße 1
85232 Bergkirchen
Telefon 08131/ 56970
Telefax 08131/ 569719
gemeinde@bergkirchen.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. Eng. David Vogg

Landshut, den 19. März 2024

Einleitung

1. **Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 1. Änderung**.....3

2. **Darstellung der für die Bauleitplanung bedeutsamen Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Plänen und Art der Berücksichtigung dieser**4

Hauptteil – Beschreibung und Bewertung5

3. Bestandsaufnahme (Basis-Szenario) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands5

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume.....5

3.2 Schutzgut Boden.....17

3.3 Schutzgut Wasser17

3.4 Schutzgut Klima und Luft.....18

3.5 Schutzgut Landschaft.....18

3.6 Kulturelles Erbe, Kultur- und Sachgüter19

3.7 Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr.....19

4. **Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**22

4.1 Auswirkungen bei Durchführung der Planung22

4.1.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen22

4.1.2 Wirkräume.....23

4.1.3 Differenzierung nach Wirkfaktoren - bau-, anlage-, betriebsbedingt.....24

4.1.4 Wechselwirkungen26

4.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)26

4.3 Kurze Zusammenfassung der Prognose und Gesamtwirkbeurteilung27

5. **geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung -**28

5.1 Vorgehensweise28

5.2 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien28

5.3 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans28

5.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität29

5.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen29

5.6 Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen29

6. **anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen)**.....31

6.1 ernsthaft in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)31

Schlussteil - Zusätzliche Angaben, Monitoring und Zusammenfassung32

7. **Zusätzliche Angaben**.....32

7.1 Angaben zu technischen Verfahren33

7.2 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse33

8. **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**34

9. **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**34

■ Literaturverzeichnis und verwendete Unterlagen37

Anlagen

▪ Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000

▪ Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 1380/49, Gemarkung Überacker, Gemeinde Maisach..... M 1 : 1.000

Dokumentation des Tierökologen, Herrn Hartmut Lichti, im Vorfeld des Gebäudeabrisses, vom 21.02.20245 Seiten

Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 1. Änderung

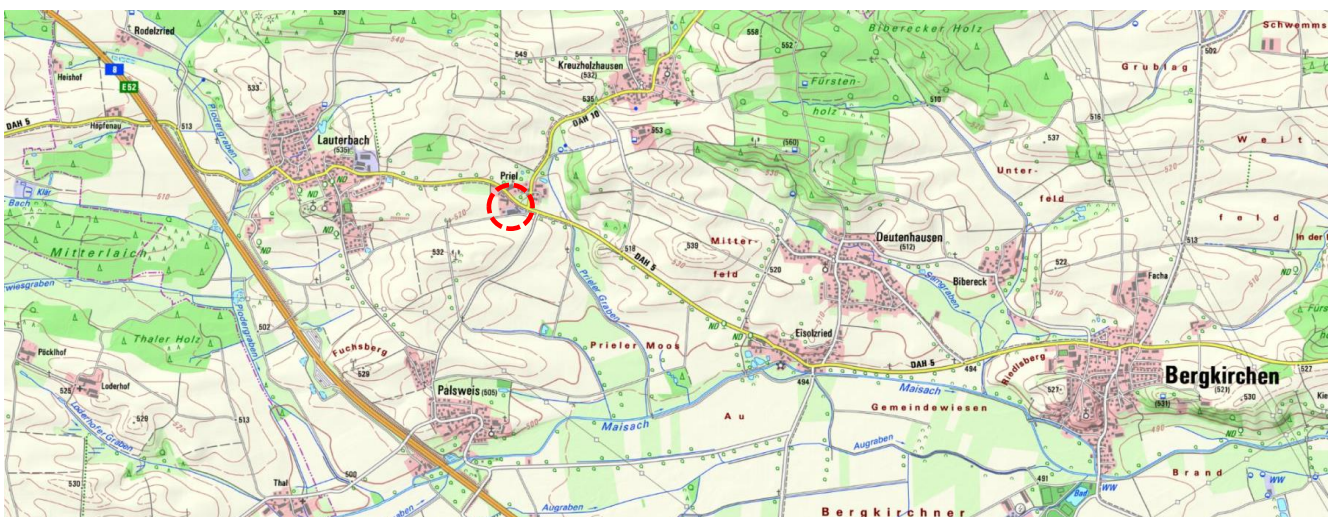
Das Baugebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Priel, ca. 3,7 km westlich des Hauptortes im Nordwesten der Gemeinde Bergkirchen im Landkreis Dachau. Die Landkreisgrenze der beiden Landkreise Dachau und Fürstenfeldbruck verläuft etwa 1,8 km südwestlich des Planungsgebiets. Der Geltungsbereich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Priel – südwestlich der Eisolzrieder Straße – bezieht sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 756 und 757, Gemarkung Eisolzried. Die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **entwickelt** sich aus dem **Deckblatt Nr. 6 X** zum **Flächennutzungsplan**.

Nachdem im Zuge einer positiven Entwicklung des örtlichen Gewerbebetriebes in den letzten fünf Jahren der Platz auf dem im Jahr 2020 erweiterten Betriebsgelände knapp wird, auch in Hinblick auf zukünftige Aufträge und eine Modernisierung der Maschinen, beabsichtigt der Vorhabenträger die Stahlbaufertigung in den Bereich der bisherigen Bestandshallen im Norden zu verlegen und in der neuen Produktionshalle (SO 3) nur noch Vormontagearbeiten durchzuführen. Die **alten Bestandshallen SO8 und SO9 sowie der alte Keller SO7** aus den 60er/70er Jahren **werden durch Neubauten ersetzt**, wobei die Baugrenzen des seit 07. Februar 2020 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel weitestgehend eingehalten (Abweichung um 414 m² von 1.526 m² auf 1.940 m²).

In der **1. Änderung** wird der **Nordteil**, die bisherigen Bestandsgebäude SO 5 bis SO 9, **nun als ein Quartier SO 5 zusammengefasst**. Es werden zwei Baukörper SO 5a und SO 5c, ein Keller SO 5b und zwei Vordächer SO 5c V-w und SO 5c V-o mit Baugrenzen festgesetzt. Die bisher zulässigen Nutzungen (Produktions- und Lagerräume Aufzugtechnik sowie ergänzende Handwerks- und Fertigungsbetriebe für den Aufzugbau, Haustechnik, Außenlager, Verwaltung) werden hierbei vom rechtskräftigen Planstand übernommen, ebenso die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Die Wandhöhen werden mit 8,5 m und die Firsthöhen mit 9,0 m neu definiert. Neben einem begrünten Flachdach sind auch verglaste Tonnendächer zulässig.

Es wird sowohl für den Bereich der 1. Änderung mit zwei neu zu errichtenden Betriebsgebäuden einschließlich – wie bisher – zwei sog. Betriebseiterwohnungen (ges. 0,45 ha), als auch für die 2020 erfolgte Betriebserweiterung mit Wohngebäude (ges. 0,75 ha) ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen, hier mit der Zweckbestimmung „Aufzugtechnik“. Ergänzend sind Handwerks- und Fertigungsbetriebe für den Aufzugbau zulässig. In den Quartieren SO 4 und SO 5 ist eine Wohnnutzung geplant bzw. bestehend. Das Baugebiet wird in fünf Quartiere SO 1 bis SO 5 gegliedert. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Aufzugtechnik“ umfasst insgesamt 1,3 ha, wobei sich Änderungen in der Planzeichnung ausschließlich auf den Nordteil, das nun mit SO 5 bezeichnete Quartier, begrenzen.

Das geplante Sondergebiet (SO) liegt im Nordwesten der Gemeinde Bergkirchen ca. 3,7 km westlich des Hauptortes im Landkreis Dachau. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Osten über die nördlich den Geltungsbereich begrenzende Eisolzrieder Straße, die als Kreisstraße DAH 5 klassifiziert ist. Diese verläuft von Dachau im Osten über Bergkirchen, Eisolzried, Priel und Lauterbach bis nach Einsbach in die Nachbargemeinde Sulzemoos. Dort schließt sie an die Staatsstraße St 2054 an. Die Autobahn A 8 verläuft ca. 1,4 km südlich des Geltungsbereiches mit der Anschlussstelle „78 Dachau / Fürstenfeldbruck“ ca. 4 km im Südosten.



Lage des Planungsgebietes am Südrand der Ortschaft Priel in der topographischen Karte

(Geoportal Bayern, ohne Maßstab)

Das Sondergebiet wird nun in nurmehr fünf Quartiere gegliedert. **Der gesamte Nordteil mit 4.545 m²** wird als **Quartier SO 5 zusammengefasst**. Es ist nur eine gewerbliche Nutzung mit der Zweckbestimmung „Aufzugtechnik“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ergänzend sind ausschließlich Handwerks- und Fertigungsbetriebe für den Aufzugbau zulässig. Zudem ist in den Quartieren SO 4 und SO 5 eine Wohnnutzung zulässig. Hierbei wird für den nördlichen Teilbereich (= SO 5) weiterhin die Anzahl von zwei Wohneinheiten (ausschließlich für Betriebsleiter oder -inhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) vorgegeben, begrenzt bis max. 132 m² Wohnfläche je Wohneinheit. Zudem werden Nebenanlagen – auch unterirdisch – und Parkplätze mit Baugrenzen festgelegt.

Konkret handelt es sich bei der Planung um die Neu-Errichtung zweier Gebäude mit dazwischenliegenden Keller, im Norden einer Produktions- und Lagerhalle (SO 5c), im Süden einem Verwaltungsgebäude mit Haustechnik und zwei Wohneinheiten (SO 5a) und einem dazwischenliegenden Keller (SO 5b) mit Lagerräumen und Haustechnik, siehe Vorhaben und Erschließungsplan M 1 : 200 des Büro Hoch³ Gewerbebau, Sonnenstraße 6, 85764 Oberschleißheim, Dipl.ing. Architekt (TH) Michael Schings, vom 28.11.2023.

Die alten Bestandshallen SO8 und SO9 sowie der alte Keller SO7 aus den 60er/70er Jahren werden abgerissen und hierdurch ersetzt. Zusätzlich werden im Außenbereich neben den bestehenden PKW Stellplätzen noch weitere zusätzliche PKW Stellplätze festgesetzt sowie unterirdische Nebenanlagen.

Tabelle 1: Festsetzungen 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Aufzugtechnik“ Priel

| Festsetzungen | | im neuen SO 5 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster Hauptbaukörper) | | 1.940 m ² |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche (z.B. Fahrflächen, Stellplätze, Nebenanlagen) | | 2.168 m ² |
| private Grünflächen – Randbereiche, lagemäßig festgesetzt | | 437 m ² |
| Geltungsbereich | gesamt | 4.545 m² |

Entwurfsverfasser der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16. Januar 2024 ist das Büro Linke + Kerling, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, Papiererstraße 16, 84034 Landshut.

2. Darstellung der für die Bauleitplanung bedeutsamen Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Plänen und Art der Berücksichtigung dieser

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023** grenzt die Gemeinde Bergkirchen unmittelbar an den Verdichtungsraum München an, gehört jedoch selbst dem allgemeinen ländlichen Raum an. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Dachau. Bergkirchen zählt zur Region München, für die der höchste Bevölkerungszuwachs in Bayern erwartet wird. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Priel als Teil der Gemeinde Bergkirchen zählt zum **Regionalplan Region 14 München** in der Fassung der Gesamtfortschreibung vom 01. April 2019 (8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans München). Im Kapitel B IV „Wirtschaft und Dienstleistungen“ werden mit Grundsatz G 2.4 folgende Handlungsbedarfe gesehen:

- „Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden.“
- Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.“

Die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan entwickelt sich aus dem **Flächennutzungsplan**, hier dem **Deckblatt Nr. 6 X**. Bestehende Gebäude sind dargestellt. Der nördliche Ortsrand grenzt laut Flächennutzungsplan an ein „Trinkwasserschutzgebiet Zone 1“. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des **Anlagenschutzbereiches der Flugsicherungseinrichtung "Maisach DVORDME [MAH-VOR]"** (Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Karte der zivilen Anlagenschutzbereiche) nach § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), demnach Bauwerke nicht errichtet werden dürfen, „wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können“.

Im Zuge der **Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 08.09.2017 wurde der sog. Katalog der Schutzgüter erweitert um die Begriffe: **Fläche, Klimaanpassung** und die Nutzung **erneuerbarer Energien und Energieeinsparung**, Art und Menge von **Emissionen** (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Belästigungen) sowie sachgerechter Umgang mit **Abfällen und Abwässern**, das **Risiko für schwere Unfälle und Katastrophen** (für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, Umwelt) sowie die **Kumulierung der Auswirkungen** in Bezug auf sämtliche Schutzgüter. Während Kapitel 3 vor allem die bisherigen Schutzgüter behandelt, zeigen Kapitel 4.1 und 4.3 auch die neuen Schutzgüter auf.

Hauptteil – Beschreibung und Bewertung

3. Bestandsaufnahme (Basis-Szenario) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der Geltungsbereich umfasst mit 1,3 ha die Fl.Nrn. 756 und 757, Gemarkung Eisolzried. Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortschaft Priel im Nordwesten der Gemeinde Bergkirchen, Landkreis Dachau. Die Landesgrenze Landkreis Dachau und Fürstfeldbruck liegt etwa 1,8 km südwestlich vom Geltungsbereich.

Die Autobahn A 8 verläuft ca. 1,4 km südlich vom Geltungsbereich und führt dann westlich an Lauterbach vorbei. Die Anschlussstelle „78 Dachau / Fürstfeldbruck“ der A 8 befindet sich in ca. 4 km Entfernung südöstlich. Hier erstreckt sich das Gewerbegebiet „GADA 8“. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt die Eisolzrieder Straße (= Kreisstraße DAH 5) und führt nach Eisolzried und Lauterbach. Die DAH 10 führt nach Norden Richtung Kreuzholzhausen. Das Zentrum des Hauptortes Bergkirchen liegt 3,7 km südwestlich. Priel ist von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Die Geländeoberfläche wird derzeit im Norden und Süden als Betriebsgelände genutzt, nur ein kleiner Teil auch als Hausgartenbereich.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland (062) nahe an der Grenze zur ‚Münchner Ebene‘ (051) im Süden. Die potenzielle natürliche Vegetation besteht aus einem Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Die Oberfläche des Planungsgebiets ist im Bereich der bestehenden Bebauung weitgehend eben. Die Geländehöhe fällt im südlichen (nahezu unbebauten) Gelände von 513 müNN auf 509 müNN ab.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte

ohne Maßstab

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Laut **Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK, 2009)** befindet sich ca. 2 km südwestlich von Priel, östlich von Maisach bis zur nordwestlich davon verlaufenden Autobahn A 8, ein Wiesenbrütergebiet. Die nähere Umgebung von Priel ist als „Landwirtschaftliche Nutzfläche, Offenland“ dargestellt. In der Potentialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume (vgl. Karte 3.4) wird die aktuelle Lebensraumqualität im Planungsgebiet überwiegend sehr gering dargestellt. Im auch hier dargestellten Wiesenbrütergebiet liegen hohe bzw. sehr hohe kleinflächige Vorkommen von Lebensräumen. In der zugehörigen Zielkarte (vgl. Karte 4.4) wird das Entwicklungspotential für Lebensräume feuchter Standorte am östlichen Ortsrand von Priel entlang des Prieler Grabens dargestellt.

Laut **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 2005)** des Landkreises Dachau liegen im nördlichen Teil von Priel, in ca. 170 m Entfernung des Geltungsbereichs, drei lokal bedeutsame Gewässerbegleitgehölze. Am Prieler Graben, südöstlich des Ortes, sind lokal bedeutsame feuchte Hochstaudenfluren, Großseggenried und Röhricht verzeichnet. In Deutenhausen ist ca. 1,8 km östlich ein Sommerquartier des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) und eine Wochenstunde der Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) in der örtlichen Kirche erfasst. Als Ziel wird im ABSP angegeben, die lokal bedeutsamen Feuchtgebiete am östlichen Ortsrand von Priel zu erhalten und zu

optimieren. In Kreuzholzhausen, ca. ein Kilometer nordwestlich, wurde 1989 eine Kolonie von Fledermäusen (Gattung *Myotis*, nicht weiter bestimmt) in der alten Schule nachgewiesen.

Als **potentielle natürliche Vegetation** ist der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*) beschrieben.

Innerhalb des Planungsgebiets bestehen **keine amtlich kartierten Biotop**e. Nächstgelegen ist das Biotop (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-Web), Nr. 7733-0026 „Gehölzstruktur bei Priel“, bestehend aus drei Teilstücken. Es liegt etwa 170 m nördlich des Geltungsbereichs und umfasst Gewässer-Begleitgehölze und Hecken (Aufnahme 1987). Der Prieler Graben ist von südlich der Eisolzrieder Straße bis zum Matzbach nahezu auf gesamter Länge als Biotop Nr. 7733-1002 „Schmale Hochstaudenflur und Landröhricht an Bach westlich Eisolzried“ (Schutzstatus 80 % nach § 13d BayNatSchG bei Erfassung, 2001, LfU) verzeichnet. Dort kommen wertvolle Arten wie u.a. die Bachbunge (*Veronica beccabunga*) und der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) vor (Kartierung 2001, LfU).

Im Geltungsbereich und der direkten Umgebung liegt **kein Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH)**. Ca. 4,3 km südlich bzw. östlich des Geltungsbereichs fließt die Amper mit Auwaldresten als FFH-Gebiet 7635-301 „Ampertal“ (über 2.000 ha Größe). Die Güte und Bedeutung wird beschrieben mit: „Teilweise naturnaher Flußlauf (Seeausflußtyp) mit begleitenden Auwäldern, Altwassern, Feucht- und Stromtal-Streuwiesen und Magerrasen, überragende Lebensraumtypen- und Artenausstattung im Naturraum Unterbayerisches Hügelland“ (Amtsblatt der Europäischen Union, 2016).

Bestandsbeschreibung Geltungsbereich

Die Beschreibung des Geländes beruht auf einer Kartierung vom 08.03.2018 sowie einer Luftbildauswertung. Die Ergebnisse sind in der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 dargestellt. Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Priel. Das bestehende Firmengelände liegt hauptsächlich auf der Fl.-Nr. 757, Gemarkung Eisolzried, die geplante Erweiterung im Süden auf der Fl.-Nr. 756 ist inzwischen bebaut (= Quartiere SO 1 bis SO 4). Die Zufahrt liegt im Osten und führt auf die Eisolzrieder Straße. Unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände liegt die Bushaltestelle „Priel, Kreisstraße“ an der Eisolzrieder Straße. Die Zufahrt führt auf den gepflasterten Hof, auf dem die PKW von Mitarbeitern und Kunden geparkt werden.



Blick von Ost nach West noch ohne Neubauten, rechts Betriebsgelände, links Hügel mit Anlagenschutzbereich der Flugsicherungseinrichtung



geplante Erweiterungsfläche, Blick von Westen nach Osten, Stand 2018

Nördlich an den Gebäuden vorbei erstreckt sich die Zufahrt für den Lieferverkehr, die in den Innenhof im Westen führt. Südlich an das Betriebsgebäude schließt das Wohnhaus an. Diese werden südlich durch eine Hausgartenanlage ergänzt. Im Westen, auf der Fl.-Nr. 756, Gemarkung Eisolzried, steht ein ehemaliger Pferdestall, der aktuell als Geräteschuppen genutzt wird. Südlich daran schließt ein Hausgartenbereich (Besitz des Planungsbegünstigten) an.

Eine Baum-Strauch-Hecke von ca. 10 m Höhe grenzt den Garten von der Ackerfläche im Westen ab. Eine detaillierte Gebäudebeschreibung ist dem Kapitel 2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Ein zum Teil grasbedeckter Kiesweg führt vom Betriebsgelände am Hausgarten vorbei nach Süden auf einen Feldweg. Südlich davon verläuft ein nicht ständig wasserführender Graben am Rande der Ackerfläche. Der Feldweg führt in Richtung Osten zur Eisolzrieder Straße. Das Gelände steigt südlich des Feldweges deutlich an. Die geplante Erweiterungsfläche (Fl.-Nr. 756, Gemarkung Eisolzried) wird derzeit zu ca. 80 % als Intensiv-Grünland genutzt. Bei der Begehung am 08.03.2018 wurden dort neben den dominanten Gräsern folgende Pflanzen gefunden:

| | | | |
|---------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| Glechoma hederacea | Gundermann | Taraxacum officinale | Löwenzahn |
| Plantago lanceolata | Spitz-Wegerich | Trifolium repens | Weiß-Klee |
| Ranunculus repens | Kriechender Hahnenfuß | Tussilago farfara | Huflattich (am Wegrand) |
| Rumex acetosa | Wiesen-Sauerampfer | Veronica spec. | Ehrenpreis |

Das bestehende Betriebsgelände und die seit 2020 gebaute Erweiterung im Süden werden durch eine Baumreihe verschiedener Alters- und Größenausprägung und einer darunter angelegten Strauchanpflanzung mit Mulch-Unterlage, getrennt. Östlich begrenzt ein neu angelegter öffentlicher Radweg entlang der Eisolzrieder Straße das Grundstück. Zwischen Radweg und Eisolzrieder Straße befinden sich drei raumbildende Spitz-Ahorne.

Bestandsbeschreibung nähere Umgebung

Westlich grenzt eine Ackerfläche an den Geltungsbereich, im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich der Eisolzrieder Straße befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen mit dahinter liegenden Gehöften. Nördlich grenzt das Privatgelände der Eisolzrieder Straße Nr. 1 mit ausladendem Privatgarten und alten Baumbeständen an. Die Bebauung von Priel ist stark landwirtschaftlich geprägt. Der nördliche Ortsrand ist mit eingewachsener Eingrünung versehen und beinhaltet zwei Weiher. Am östlichen Ortsrand fließt der Prieler Graben Richtung Süden. Der Ort ist von landwirtschaftlichen Flächen sowie zwei kleinen Wäldchen umgeben. In einem Umkreis von 1,5 km liegen Kreuzholzhausen, Eisolzried, Deutenhausen, Palweis und Lauterbach. Im Norden bzw. Nordosten grenzen in etwa einem Kilometer Entfernung größere Waldgebiete an.

Tierwelt – Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Nach den Arteninformationen zu saP-relevanten Arten der online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU-online-Arbeitshilfe, <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>, **Stand: März 2018**) für das TK-Blatt 7733 (Maisach) könnten im Planungsbereich folgende, möglicherweise durch die Bauvorhaben beeinträchtigte, saP-relevante Arten vorkommen.

Diese Einschätzung gilt auch für die 1. Änderung unverändert weiter.

Säugetiere

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | RLB | RLD | EZK |
|---------------------------|-----------------------|-----|-----|-----|
| Castor fiber | Biber | | V | g |
| Myotis daubentonii | Wasserfledermaus | | | g |
| Myotis myotis | Großes Mausohr | V | V | g |
| Myotis mystacinus | Kleine Bartfledermaus | | V | g |
| Nyctalus noctula | Großer Abendsegler | 3 | V | u |
| Pipistrellus nathusii | Rauhhaufledermaus | 3 | | u |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | | | g |
| Plecotus auritus | Braunes Langohr | | V | g |
| Plecotus austriacus | Graues Langohr | 3 | 2 | u |
| Vespertilio murinus | Zweifarbflodermas | 2 | D | ? |

Typische Lebensräume des **Bibers** sind Fließgewässer mit ihren Auen, insbesondere ausgedehnten Weichholzaunen. Die Art kommt aber auch an Gräben, Altwässern und verschiedenen Stillgewässern vor. Biber benötigen ausreichend Nahrung sowie grabbare Ufer zur Anlage von Wohnhöhlen. Sofern eine ständige Wasserführung nicht gewährleistet ist, bauen die Tiere Dämme, um den Wasserstand entsprechend zu regulieren und um sich neue Nahrungsressourcen zu erschließen. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen werden**.

Wasserfledermaus ist überwiegend eine Waldfledermaus. Sie benötigt strukturreiche Landschaften, die Gewässer und viel Wald aufweisen sollten. Hauptjagdgebiete sind langsam fließende oder stehende Gewässer. Darüber hinaus jagen die Tiere aber in Wäldern, Parks oder Streuobstwiesen. Koloniequartiere befinden sich bevorzugt in Spechthöhlen von Laubbäumen, alternativ auch in Nistkästen (Vogelkästen oder Fledermaus-Rundhöhlen); nur selten findet man die Art in Dachstühlen von Gebäuden oder in Brücken. Ein Durchflug der Fledermausart durch

das Planungsgebiet kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Geeignete Jagdhabitats befinden sich im Umfeld. Innerhalb des Geltungsbereiches sind allerdings keine Höhlenbäume vorhanden. Die Gehölze sind aufgrund ihres zu geringen Alters nicht für Höhlen- oder Spaltenbildung geeignet. Somit bleibt **der Erhaltungszustand nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten.**

Das **Große Mausohr** ist eine Gebäudefledermaus, welche als Jagdgebiet Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht nutzt. Seltener jagen Mausohren auch auf Äckern, Weiden oder über anderem kurzrasigem (frisch gemähten) Grünland. Sommerquartiere befinden sich meist in Baumhöhlen, Felsspalten, Dachböden, Gebäudespalten oder Fledermauskästen. Als Winterquartiere werden unterirdische Verstecke in Höhlen, Kellern, Stollen bezogen. In Deutenhausen ist ein Sommerquartier des Großen Mausohrs in der örtlichen Kirche (Entfernung ca. 2 km) verzeichnet.

Da die **Kleine Bartfledermaus** ihr Quartier an Gebäuden in ländlichen Gegenden und eher im Randbereich von Städten sucht, wird sie als typische "Dorffledermaus" bezeichnet. Sie ist hauptsächlich hinter Außenwandverkleidungen und Fensterläden von Wohnhäusern, Garagen und Scheunen zu finden. Die Kleine Bartfledermaus jagt in unterschiedlichen Höhen sowohl in Wäldern als auch in gut strukturierten Landschaften mit Gehölzen wie Hecken oder Obstgärten und an Gewässern mit Ufergehölzen.

Die **Zwergfledermaus** ist sowohl in Dörfern als auch in Großstädten zu finden und nutzt hier unterschiedlichste Quartiere und Jagdhabitats. Bejagt werden, in fünf bis 20 m Höhe, Gehölzsäume aller Art, Gärten oder von Gehölzen umstandene Gewässer, Straßenlaternen, aber auch im geschlossenen Wald oder auf Waldwegen ist sie nicht selten. Typische Quartiere sind Spaltenquartiere an Gebäuden wie bspw. Rollladenkästen oder Fensterverkleidungen. Winterquartiere befinden sich z. B. in Mauerspalten, in Ritzen zwischen Dachgebälk, hinter Fassadenverkleidungen.

Die Sommer- und Wochenstubenquartiere des **Grauen Langohrs** befinden sich in Ortschaften in Gebäuden und dort vor allem in geräumigen Dachstühlen. Beim Grauen Langohr handelt es sich also um eine typische Dorffledermaus, und als Bewohner von Siedlungs- und Ortsrandbereichen gilt sie als starker Kulturfolger. Die relativ wenigen bekannten Winterquartiere sind meist unterirdisch in Kellern, Gewölben u. Ä. Einzelfunde von Grauen Langohren aus dem Winterhalbjahr in Dachböden in Spalten des Dachgebälks lassen vermuten, dass ein größerer Teil der Population oberirdisch in Gebäuden überwintert. Als Jagdgebiete werden freies Grünland, Brachen und gehölzreiche Siedlungsbereiche und andere Lebensräume wie Streuobstwiesen und Gärten am Ortsrand bevorzugt.

Die **Zweifarbflodermas** ist in offenen, waldarmen Landschaften zu finden. Hier erstrecken sich ihre Jagdgebiete wie z.B. landwirtschaftlichen Nutzflächen, Aufforstungsflächen und Gewässern. Als Quartiere dienen typischerweise senkrechte Spalten an Häusern und Scheunen, vor allem hinter Fassadenverkleidungen, überlappenden Brettern und Fensterläden. Winterquartiere können Gebäude, Steinbrüche und Felswände darstellen.

Ein Vorkommen der genannten Arten im Geltungsbereich kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Vorhabens werden die Bestandsgebäude (potentielle Quartiere) auf dem Gelände jedoch **nicht berührt**. Die nachtaktiven Tiere jagen außerhalb der Bauarbeitszeiten, daher kann eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Eine temporäre Beeinträchtigung der Jagdhabitats während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. **Der Erhaltungszustand bleibt** allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand **erhalten**.

Der Lebensraum des **Großen Abendseglers** sind tiefere, gewässerreiche Lagen mit Auwäldern und anderen älteren Baumbeständen, wie Laub- und Mischwäldern oder Parkanlagen. Als Sommerquartiere dienen überwiegend Baumhöhlen (meist Spechthöhlen) und Vogelnist- oder Fledermauskästen, aber auch Außenverkleidungen und Spalten an hohen Gebäuden.

Die **Rauhhaufledermaus** erjagt ihre Beute zu meist Zuckmücken im freien Luftraum und auch in der Nähe der Vegetation, in ca. 3 bis 20 m Höhe. Meist an Fließ- und Stillgewässer bzw. deren randliche Schilf- und Gebüschzonen, gefolgt von Waldrandstrukturen, Hecken und Parkanlagen. Außerhalb des Waldes entlang linienartiger Strukturen wie bspw. Waldwegen, Waldrändern. Die Art bevorzugt Baumquartiere (ersatzweise Nistkästen oder hinter Fassadenverkleidungen) in waldreicher Umgebung, meist in Nähe zu nahrungsreichen Gewässern. Als natürliches Überwinterungsquartier kommen hauptsächlich Baumhöhlen und -spalten in Betracht.

Das **Braune Langohr** gilt als charakteristische Waldart und nutzt eine breite Palette von Habitats, u.a. auch Nadelholzbestände. Die Art ist aber auch in Siedlungen heimisch und bejagt hier auch Gehölzstrukturen in den Ortschaften. Die Jagd findet in dichter Vegetation statt und sucht Oberflächen von Gehölzen nach Nahrung ab (= Gleaner). Als Sommerquartiere werden Gebäude, Baumhöhlen, Vogel - und Fledermauskästen bevorzugt.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind potentielle Quartiere für die drei Arten vorhanden. Der Geltungsbereich selbst stellt möglicherweise ein Jagdhabitat dar. Die Gehölze sind allerdings aufgrund ihres zu geringen Alters nicht für Höhlen- oder Spaltenbildung geeignet bzw. weisen keiner der genannten Strukturen auf. Im Rahmen der geplanten Bebauung müssen neun Bäume (z. T. Neupflanzungen) gerodet werden, sowie die bis 4 m hohe, lückige Heckenstruktur aus v.a. Ziersträuchern, die das aktuell bestehende Grünland von Norden und Westen einrahmt. Im Gegenzug werden 25 Großbäume gepflanzt, als auch ein schmaler Streifen mit Bepflanzung an der

Westgrenze des Grundstücks. Die Baum-Strauch-Hecke im Südwesten bleibt erhalten. Da es daher nur zu temporären Beeinträchtigungen von Jagdhabitaten kommt, bleibt **der Erhaltungszustand** der Arten nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten**.

Kriechtiere

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | RLB | RLD | EZK |
|-------------------------|----------------|-----|-----|-----|
| Lacerta agilis | Zauneidechse | V | V | u |

Die **Zauneidechse** bevorzugt trockene und Wärme speichernde Substrate, beispielsweise Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder aufgelockerte steinige Waldränder. Auch bauliche Strukturen wie Bahndämme, Straßenböschungen oder (Strom- und Gas-) Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wesentlich sind, werden besiedelt. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist innerhalb des Geltungsbereichs sehr unwahrscheinlich. Im Südwesten ist zwar ein Garten mit Steineinfassung vorhanden, jedoch sind diese nur als Randeinfassung verwendet und bieten daher keine geeignete Versteckmöglichkeit. Zudem ist der Garten regelmäßig genutzt, Verstecke in Gebüsch sind zu weit von den Steinen entfernt (Fluchtdistanz von 1 bis 2 m somit zu groß). **Ein Vorkommen** der Art kann daher nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen werden**.

Lurche

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | RLB | RLD | EZK |
|-------------------------|----------------|-----|-----|-----|
| Bufo viridis | Wechselkröte | 1 | 3 | s |
| Hyla arborea | Laubfrosch | 2 | 3 | u |
| Pelobates fuscus | Knoblauchkröte | 2 | 3 | u |
| Rana dalmatina | Springfrosch | 3 | | g |

Die **Wechselkröte** ist eine Steppenart, die durch eine enge Bindung an trocken-warme Landschaften mit geringer Walddichte und geringen jährlichen Niederschlägen an Trockenheit gut angepasst ist. Die Art bevorzugt offene, sonnenexponierte Lebensräume mit lückiger, niederwüchsiger Vegetation und grabfähigen Böden. Sie bewohnt neben wenigen Flussauen vor allem Abbaustellen (v. a. Kies- und Sandgruben), militärische Übungsplätze, Industriebrachen bzw. Baustellen, trockene Ruderalflächen in früher Sukzession, auch Äcker, Bahndämme, Parks und Gärten. Als Laichgewässer dienen der Pionierart verschiedenste stark sonnenexponierte, vegetationsarme, fischfreie, meist flache Stillgewässer (oder zumindest mit Flachufern).

Der **Laubfrosch** ist eine geeignete Leitart der Biotopvernetzung, da dessen Lebensräume weit voneinander (mehrere Kilometer) entfernt liegen können. Wanderkorridore wie Hecken, Wald- und Wegränder, Raine, Gräben oder auch reich strukturiertes Grünland sind von essenzieller Bedeutung. Der Laubfrosch ist eine Charakterart naturnaher, extensiv genutzter Wiesen- und Auenlandschaften, mit schwankendem Grundwasserstand. Flussauen, naturnahe Wälder mit Gewässer samt Lichtungen, große flache Seen mit Schilfröhricht und umliegenden Offenlandbiotopen, Teichlandschaften werden als Lebensräume genutzt. Aber auch Abbaustellen mit ausgedehnten Feuchtfächen in Kombination mit Hecken und Gebüsch, sowie geeigneten Laichgewässern werden besetzt.

Knoblauchkröten sind ursprüngliche Steppentiere, die in offenen bis mäßig beschatteten Habitaten mit vorzugsweise lockerer Krautschicht vorkommen. Primärlebensräume in unserer Kulturlandschaft sind anthropogene Gebiete wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker (v. a. Spargel, Kartoffel) geworden. Knoblauchkröten benötigen leicht grabbare, lockere, offene oder wenig beschattete Böden, in die sie sich tagsüber eingraben können. Die Erdhöhlen werden regelmäßig genutzt und immer wieder ausgebaut. Sandboden wird bevorzugt, aber auch schwerere (Löss- / Lehm-) Böden werden besiedelt. Da der Aktionsradius der Tiere nur 200-400 m rund um das Laichgewässer beträgt, darf dieses nicht weit entfernt sein. Geeignet sind meist größere, v. a. am Ufer vegetationsreiche Stillgewässer, aber auch wassergefüllte Gräben, Tümpel und überschwemmte Wiesen ab ca. 30 cm Tiefe.

Der **Springfrosch** ist eine Wärme liebende Art, die vorwiegend in der Ebene entlang von Flussläufen in Hartholzauen, lichten Laubmischwäldern, an Waldrändern und auf Waldwiesen vorkommt. Bevorzugte Laichgewässer sind sonnenexponierte, vegetationsreiche, meist fischfreie Stillgewässer unterschiedlicher Größe, die im Wald, am Waldrand oder zumindest in Waldnähe liegen, u. a. Altwässer, Wald, Nassabbau, -tümpel, Toteislöcher, kleine Teiche, Gräben sowie temporäre Gewässer.

Ein Vorkommen der Arten kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen werden**.

Schmetterlinge

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | RLB | RLD | EZK |
|-------------------------|-------------------------------------|-----|-----|-----|
| Phengaris nausithous | Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling | V | V | u |
| Phengaris teleius | Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling | 2 | 2 | u |

Hauptlebensräume des **Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings** sind Pfeifengraswiesen, Feuchtwiesen, Glatthaferwiesen und feuchte Hochstaudenfluren. Die Eiablage erfolgt ausschließlich in die Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*). Als Lebensräume des **Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings** herrschen in Bayern Pfeifengras- und Feuchtwiesen sowie feuchte Hochstaudenfluren vor. Alleinige Eiablage- und Raupennahrungspflanze ist der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).

Ein Vorkommen der beiden Arten kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume (kein geeigneter Standort für den Großen Wiesenknopf) **ausgeschlossen werden**.

Vögel

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | RLB | RLD | EZK | | | | |
|-------------------------|--------------------|-----|-----|-----|---|---|---|---|
| | | | | B | R | D | S | W |
| Accipiter gentilis | Habicht | V | | u | | | | |
| Accipiter nisus | Sperber | | | g | g | | | |
| Acrocephalus scirpaceus | Teichrohrsänger | | | g | | | | |
| Alauda arvensis | Feldlerche | 3 | 3 | s | | | | |
| Alcedo atthis | Eisvogel | 3 | | g | | | | |
| Anser anser | Graugans | | | g | g | | | g |
| Anthus campestris | Brachpieper | 0 | 1 | s | | | | |
| Anthus trivialis | Baumpieper | 2 | 3 | s | | | | |
| Apus apus | Mauersegler | 3 | | u | | | | |
| Ardea cinerea | Graureiher | V | | g | | | | g |
| Asio otus | Waldohreule | | | u | | | | |
| Branta canadensis | Kanadagans | | | g | g | | | g |
| Buteo buteo | Mäusebussard | | | g | g | | | |
| Carduelis cannabina | Bluthänfling | 2 | 3 | s | | | | |
| Casmerodius albus | Silberreiher | | | | | | g | g |
| Charadrius dubius | Flussregenpfeifer | 3 | | u | | | | |
| Cinclus cinclus | Wasseramsel | | | g | | | | |
| Circus aeruginosus | Rohrweihe | | | g | | | | |
| Coloeus monedula | Dohle | V | | s | | | | |
| Columba oenas | Hohltaube | V | | g | | | | |
| Corvus corax | Kolkrabe | | | g | | | | |
| Corvus frugilegus | Saatkrähe | | | g | | | | g |
| Coturnix coturnix | Wachtel | 3 | V | u | | | | |
| Cuculus canorus | Kuckuck | V | V | g | | | | |
| Cygnus olor | Höckerschwan | | | g | g | | | g |
| Delichon urbicum | Mehlschwalbe | 3 | 3 | u | | | | |
| Dryobates minor | Kleinspecht | V | V | u | | | | |
| Dryocopus martius | Schwarzspecht | | | u | | | | |
| Emberiza calandra | GrauParammer | 1 | V | s | | | | |
| Emberiza citrinella | Goldammer | | V | g | | | | |
| Falco peregrinus | Wanderfalke | | | u | | | | |
| Falco tinnunculus | Turmfalke | | | g | | | | |
| Ficedula hypoleuca | Trauerschnäpper | V | 3 | g | | | | |
| Gallinago gallinago | Bekassine | 1 | 1 | s | u | | | |
| Gallinula chloropus | Teichhuhn | | V | u | | | | |
| Hippolais icterina | Gelbspötter | 3 | | u | | | | |
| Hirundo rustica | Rauchschwalbe | V | 3 | u | | | | |
| Lanius collurio | Neuntöter | V | | g | | | | |
| Lanius excubitor | Raubwürger | 1 | 2 | s | | | | ? |
| Locustella naevia | Feldschwirl | V | 3 | g | | | | |
| Mergus merganser | Gänsesäger | | V | u | | | | g |
| Milvus milvus | Rotmilan | V | V | u | g | | | |
| Motacilla flava | Wiesenschafstelze | | | u | | | | |
| Numenius arquata | Grosser Brachvogel | 1 | 1 | s | s | | | u |

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | RLB | RLD | EZK | | | | |
|-------------------------|------------------|-----|-----|-----|---|---|---|---|
| | | | | B | R | D | S | W |
| Oenanthe oenanthe | Steinschmätzer | 1 | 1 | s | | | | |
| Oriolus oriolus | Pirol | V | V | g | | | | |
| Passer montanus | Feldsperling | V | V | g | | | | |
| Perdix perdix | Rebhuhn | 2 | 2 | s | | | | |
| Phoenicurus phoenicurus | Gartenrotschwanz | 3 | V | u | | | | |
| Picus viridis | Grünspecht | | | u | | | | |
| Rallus aquaticus | Wasserralle | 3 | V | g | | | | g |
| Riparia riparia | Uferschwalbe | V | V | u | | | | |
| Saxicola rubetra | Braunkehlchen | 1 | 2 | s | | | | |
| Scolopax rusticola | Waldschnepfe | | V | g | | | | |
| Streptopelia turtur | Turteltaube | 2 | 2 | g | | | | |
| Strix aluco | Waldkauz | | | g | | | | |
| Sylvia communis | Dorngrasmücke | V | | g | | | | |
| Sylvia curruca | Klappergrasmücke | 3 | | ? | | | | |
| Vanellus vanellus | Kiebitz | 2 | 2 | s | u | | | |

In der Arbeitshilfe sind insgesamt 59 Vogel-Arten aufgelistet, davon sind alle Arten bis auf den Silberreiher und Klappergrasmücke (unbekannt) im Erhaltungszustand in der kontinentalen Region (EZK) als Brutvorkommen, neun Arten als Rastvorkommen und neun Arten als Wintervorkommen und eine Art als Sommervorkommen (Silberreiher) erfasst.

Kolkrabe, Mäusebussard, Saatkrähe, Sperber und Waldkauz können lt. Auflistung der Arbeitshilfe des LfU potentiell im Planungsgebiet vorkommen. Laut Roter Liste Bayern sind die Arten jedoch nicht gefährdet. Zudem befinden sich die genannten Arten im Planungsgebiet und Umland in einem günstigen Erhaltungszustand. Das Umland bietet diesen „Allerweltsarten“ eine Vielzahl von Lebensräumen. **Der Erhaltungszustand der Arten bleibt somit nach derzeitigem Erkenntnisstand erhalten.**

Eisvogel, Flussregenpfeifer, Gänsesäger, Graugans, Graureiher, Höckerschwan, Kanadagans, Rohrweihe, Silberreiher, Teichhuhn, Wasseramsel und Wasserralle: die genannten Vogelarten benötigen **Fließ- und Stillgewässer** samt Ufervegetation bzw. großräumige Feuchtlebensräume, wie z. B. Röhricht- oder Schilfbestände sowie Kiesbänke, die geeignete **Lebensräume** darstellen könnten. Diese sind im Planungsgebiet **nicht vorhanden**. Einige der Arten könnten in den amtlich kartierten Biotopen am nördlich Ortsrand von Priel vorkommen. Es kann somit ein möglicher Durchflug nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Durch die Bauarbeiten könnten sie temporäre beeinträchtigt werden. Mögliche Beeinträchtigungen entstehen aber ausschließlich temporär während der Bauphase (Lärm, Störung). Aus diesem Grunde und den im Umfeld vorhandenen großflächigen vergleichbaren Lebensräumen **bleibt der Erhaltungszustand der Arten nach derzeitigem Erkenntnisstand erhalten.**

Das Bruthabitat des **Kleinspechts** befindet sich hauptsächlich in naturnahen und altholzreichen Laub- und Mischwäldern. Kernhabitat sind kronentholzreiche Laubholzwälder. Selten jedoch in Feldgehölzen und sonstigen kleinflächigen Baumgruppen. Haupthabitats des **Habichts** stellen Laub- und Mischwälder dar, aber auch Nadelwälder mit anliegenden strukturreichen Landschaftsteilen. Potenzielle Bruthabitats des **Schwarzspechtes** sind Nadel-, Laub- und Mischwälder. Neststandorte des **Rotmilans** sind vor allem Laubwälder und Mischwälder, vielfach auch Auwälder. Die **Hohltaube** ist ein Waldvogel. Optimale Bruthabitats sind Schwarzspechthöhlen in lichten Mischwäldern.

Im Geltungsbereich sind keine Waldflächen vorhanden, kleine Wäldchen liegen im Umfeld. Ein Durchflug der Arten durch das Vorhabensgebiet kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Da keinerlei Höhlenbäume und/oder Bäume mit Spalten und Totholz im Planungsgebiet vorhanden sind, werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört. **Der Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten bleibt somit nach derzeitigem Erkenntnisstand erhalten.**

Arten großflächiger **Feuchtwiesen** und Röhrichtbestände wie **Bekassine, Großer Brachvogel, Wiesenschafstelze** und **Kiebitz** sind im Planungsgebiet, u.a. aufgrund der Bestandsgebäude und Bäume/Sträucher (Vertikalstrukturen), ebenfalls nicht zu erwarten. Arten die größere, offene Wasserflächen benötigen, wie **Haubentaucher** und **Höckerschwan**, können ausgeschlossen werden. **Ein Vorkommen** der Arten kann nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Der **Brachpieper** ist ein Vogel der offenen, trockenen Flächen mit niedriger oder fehlender Vegetation, also von Magerstandorten. Bevorzugt wird ein Mosaik von offenen, sandigen Gebieten mit spärlichem Pflanzenwuchs, Zwergsträuchern und niedrigen Bäumen als Ansitz- und Singwarten, etwa Sand- und Kiesgruben. Auch Truppenübungsplätze, Deponien, Industriebrachen und Abbaufolgegebiete werden besiedelt, sogar locker bestandene

Agrarflächen (z.B. sandige Spargeläcker). Wichtig ist, dass die Vögel genügend freie Sandflächen zwischen dem Pflanzenbewuchs finden. Als Bodenvögel benötigen sie neben einer guten Deckung auch ungehinderte Laufmöglichkeiten. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Braunkehlchen sind Brutvögel des extensiv genutzten Grünlands, vor allem mäßig feuchter Wiesen und Weiden. Auch Randstreifen fließender und stehender Gewässer, Quellmulden, Streuwiesen, Niedermoore, Brachland mit hoher Bodenvegetation sowie sehr junge Fichtenanpflanzungen in hochgrasiger Vegetation werden besiedelt. Die Vielfalt reduziert sich auf bestimmte Strukturmerkmale, unter denen höhere Sitzwarten, wie Hochstauden, Zaunpfähle, einzelne Büsche, niedrige Bäume und sogar Leitungen als Singwarten, Jagdansitz oder Anflugstellen zum Nest eine wichtige Rolle spielen. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Der **Baumpieper** brütet in allen Teilen Bayerns. Lichte Wälder und lockere Waldränder, besonders Mischwälder mit Auflichtungen, sowie Niedermoorflächen mit einzelnen oder in kleinen Gruppen stehenden Bäumen weisen hohe Revierdichten auf. Regelmäßig besiedelt werden Aufforstungen und jüngere Waldstadien, Gehölze mit extensiv genutztem Umland, Feuchtgrünland und Auenwiesen in nicht zu engen Bachtälern, seltener Streuobstbestände und Hecken. Wichtiger Bestandteil des Reviers sind geeignete Warten als Ausgangspunkt für Singflüge sowie eine insektenreiche, lockere Krautschicht und sonnige Grasflächen mit Altgrasbeständen für die Nestanlage. Ein **Vorkommen** der Art kann **nach derzeitigen Kenntnisstand** aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Dohlen brüten in größeren und kleineren Siedlungen an Türmen und hohen Gebäuden. Daneben gibt es Baumbrüter in Alleen oder Parks mit alten Bäumen, sowohl in kleineren Gehölzen als auch in größeren Wäldern. Bei Baumbruten spielen Schwarzspechthöhlen, ausgefallte Astlöcher und Nistkästen eine entscheidende Rolle. Zur Nahrungssuche werden offene Flächen, wie extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, aber auch Äcker oder Mülldeponien aufgesucht. Aufgrund nicht vorhandener Höhlen-, Spalten- und/oder Totholzstrukturen kann **ein Vorkommen** der Art nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Als "Steppenvogel" brütet die **Feldlerche** in Bayern vor allem in der offenen Feldflur sowie auf größeren Rodungsinseln und Kahlschlägen. Günstig in der Kulturlandschaft sind Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, da hier am Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Der **Feldschwirl** benötigt offenes Gelände mit vor allem zwei Strukturelementen: flächig niedrige Vegetation (ca. halben Meter hoch), die ihm Deckung bietet und gleichzeitig genügend Bewegungsraum lässt, sowie einzeln herausragende Strukturen, die als Warten geeignet sind. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Gelbspötter brüten in lockeren, sonnigen Laubbeständen mit einzelnen hohen Bäumen und vielen höheren Büschen als Unterwuchs, auch in kleinen Baumgruppen. Der Eindruck, feuchter Untergrund würde bevorzugt, lässt sich wohl damit erklären, dass sich dort oft optimale Vegetationsstrukturen, vor allem als Auwälder entlang von Flüssen oder als Gehölze in Feuchtgebieten und an Seeufern, finden. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Der **Grauammer** lebt in offenen, weiträumigen und reich strukturierten Landschaften. Das Habitatspektrum reicht von feuchten Streuwiesen über extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen bis hin zu sehr trockenen Standorten. Einzelne natürliche oder künstliche Vertikalstrukturen wie Bäume, Sträucher, Pfähle oder Überlandleitungen dienen den Männchen als Singwarten. Waldnähe wird gemieden. Brachen, abwechslungsreiche Randstrukturen und eine artenreiche Ackerbegleitflora bieten günstige Nahrungsbedingungen. Nester werden am Boden in krautiger Vegetation versteckt. **Ein Vorkommen** der Art innerhalb des Geltungsbereiches kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Der **Grünspecht** ist lückig über alle Landesteile verbreitet. Er besiedelt lichte Wälder und die Übergangsbereiche von Wald zu Offenland, also abwechslungsreiche Landschaften mit einerseits hohem Gehölzanteil, andererseits mit mageren Wiesen, Säumen, Halbtrockenrasen oder Weiden. In und um Ortschaften werden Parkanlagen, locker bebaute Wohngegenden mit altem Baumbestand und Streuobstbestände regelmäßig besiedelt. Entscheidend ist ein Mindestanteil kurzrasiger, magerer Flächen als Nahrungsgebiete, die reich an Ameisenvorkommen sind. Bäume im Umfeld könnten dem Grünspecht als Brutbaum dienen. Der Geltungsbereich könnte ein Nahrungshabitat darstellen, das durch die Bauarbeiten temporär beeinträchtigt wird. Aufgrund nicht vorhandener Höhlen-, Spalten- und/oder Totholzstrukturen kann **ein Vorkommen** der Art nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume ausgeschlossen** werden.

Für den **Mauersegler** ist der Luftraum das Nahrungshabitat und er jagt somit über den verschiedensten Landschaften. Bruthabitate sind überwiegend mehrgeschossige Gebäude. Die Nesteingänge sind meist unmittelbar unter dem Dach. Die Brutplatztreuen Mauersegler brüten in Kolonien und nutzen innerhalb der Ortschaften oft nur einzelne Gebäude. Ein **Vorkommen** der Art kann **nach derzeitigen Kenntnisstand** aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Mehlschwalben jagen über offenen Landschaften. Brutplätze befinden sich vorwiegend in ländlichen Siedlungen oder in Randbereichen von Stadtgebieten in Kolonien. Die Bestandsgebäude der Firma kommen als Bruthabitat in Frage, diese werden jedoch im Rahmen der Planung nicht berührt. Durch die Planung könnten temporäre Beeinträchtigungen für die Art während der Bauphase resultieren. Der **Erhaltungszustand** der betroffenen Vogelart **bleibt nachzeitigem Erkenntnisstand erhalten**.

Brutplätze der **Rauchschwalbe** liegen vor allem in Dörfern und Einzelhäusern des ländlichen Raums, weniger in städtischen Siedlungen, weil die Nester meist im Inneren von Gebäuden, vor allem in Viehställen, Scheunen usw. angelegt werden. Großflächige Röhrichbestände werden vor und nach der Brutzeit als Massenschlafplätze aufgesucht. Die Bestandsgebäude der Firma kommen als Bruthabitat in Frage, diese werden jedoch im Rahmen der Planung nicht berührt. Durch die Planung könnten temporäre Beeinträchtigungen für die Art während der Bauphase resultieren. Der **Erhaltungszustand** der betroffenen Vogelart **bleibt nachzeitigem Erkenntnisstand erhalten**.

Der **Pirol** besiedelt Laubwald, größere Feldgehölze, aufgelockerte Waldränder, Flussauen, verwilderte Obstgärten, Alleen und größere Parkanlagen. Auch reine Kiefernwälder werden besiedelt. Waldschneisen, die von Bächen, Nassabbau und Verkehrsstraßen gebildet werden, ziehen offenbar Pirole an. Große Einzelbäume benutzt die Art als Aussichts- und Singwarte. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Das **Rebhuhn** besiedelt vor allem offenes, reich strukturiertes Ackerland. Klein parzellierte Feldfluren mit unterschiedlichen Anbauprodukten, die von Altgrasstreifen, Staudenfluren sowie Hecken und Feldrainen durchzogen sind, bieten optimale Lebensräume. Grenzlinienstrukturen, wie Ränder von Hecken, Brachflächen, Äckern und Wegen spielen eine wichtige Rolle. Ebenso unbefestigte Feldwege, an denen die Rebhühner ihre vielfältige Nahrung sowie Magensteine finden. Weitere Schlüsselfaktoren der Dichte sind Deckungsangebot im Jahresverlauf und ausreichende Insektennahrung während der Kükenaufzuchtphase. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Der **Steinschmätzer** bewohnt zwei deutlich voneinander getrennte Bruthabitate. Es sind zum einen kurzrasige, oft mit Steinen, kleinen Felsen oder Mauern durchsetzte trockene Wiesen, die ein Angebot an Höhlen und Spalten zur Nestanlage sowie ausreichende Ansitzwarten aufweisen. Aber auch Biotope wie Weinberge, Steinbrüche, Kies- und Sandgruben sowie gelegentlich Industrieanlagen können besiedelt werden. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Turmfalken brüten in der Kulturlandschaft selbst wenn nur einige Bäume oder Feldscheunen mit Nistmöglichkeiten vorhanden sind. Auch in Siedlungsgebieten auf Kirchtürmen, Fabrikschornsteinen und anderen passenden hohen Gebäuden wird gebrütet, wie auch auf Gittermasten, in Felsen und Steinbrüchen. Jagdgebiete sind offene Flächen mit lückiger oder möglichst kurzer Vegetation, etwa Wiesen und Weiden, extensiv genutztes Grünland, saisonal auch Äcker, Brachflächen, Ödland, Ackerrandstreifen, Straßenböschungen, in Städten auch Gärten, Parks, Friedhofanlagen, Sportplätze. Innerhalb des Geltungsbereiches, im ehemaligen Pferdestall, der derzeit als Geräteschuppen genutzt wird, brüten Turmfalken erfolgreich seit mehreren Jahren (2015 und 2016 jeweils 6 Küken nachgewiesen). Der **alte Pferdestall** steht im Südwesten des Planungsgebiets und wird im Rahmen des Vorhabens **erhalten**. Das Einflugfenster befindet sich an der Nordseite. Die Tiere brüten bereits unmittelbar neben dem langjährigen Betriebsgelände. Die neu geplanten Betriebsgebäude liegen weiter von dem Stall entfernt als die bestehenden betrieblichen Gebäude der Firma. Lediglich die Betriebsleiterwohnung (SO 4) sowie eine Nebenanlage rücken näher an den Brutplatz heran. Laut Roter Liste Bayern ist die Art nicht gefährdet und befindet sich im Planungsgebiet, sowie im Umland in einem günstigen Erhaltungszustand. Da das Brutgebäude unverändert erhalten bleibt, durch die geplante Betriebserweiterung keine nennenswert erhöhte Verlärmung zu erwarten ist und das Jagdrevier der großräumig agierenden Turmfalken nur minimal beeinträchtigt wird, **bleibt der Erhaltungszustand der Art nachzeitigem Erkenntnisstand erhalten**.

Die **Uferschwalbe** brütet hauptsächlich in Sandgruben, der Rest fast ausnahmslos in weiteren Materialentnahmestellen, vor allem in Kieswänden mit Sandadern. Kolonien befinden sich häufig unmittelbar am Wasser oder in der Nähe von Gewässern, teilweise aber auch mehrere Kilometer davon entfernt. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Wanderfalken leben zur Brutzeit in strukturreichen Kulturlandschaften von Siedlungen bis in ausgedehnte Wäldungen. Vor allem Flusstäler werden wegen natürlicher Brutplätze und gutem Nahrungsangebot besiedelt. Als

Nistplatz werden Bänder oder Nischen in Felswänden ab 30 m Höhe genutzt, bei Mangel aber auch kleine, nur wenige Meter hohe Felsen. Bruten an Bauwerken nehmen zu. An Kraftwerken, Industriebauten, Autobahnbrücken, Sendetürmen usw. werden erfolgreiche Bruten meist erst durch künstliche Bruthilfen möglich. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen werden**.

Die **Waldschnepfe** brütet in nicht zu dichten Laub- und Laubmischwäldern mit gut entwickelter Kraut- und Strauchschicht. Lichtungen und Randzonen sind für die Flugbalz wichtig. Eine gewisse Bodenfeuchtigkeit, die das Sondieren mit dem Schnabel erlaubt, ist Voraussetzung. Erlenbruchwälder sind wohl am attraktivsten. Außer geschlossenen Wäldern werden auch Moore und Moorränder oder waldgesäumte Bachläufe besiedelt. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigen Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen werden**.

Die **Waldohreule** brütet vor allem in Feldgehölzen, an Waldrändern, in Baumgruppen, selten in Einzelbäumen (vor allem in dichten Koniferen) oder in Mooren auch auf dem Boden. Dagegen fehlt sie weitestgehend in großen geschlossenen Waldgebieten. Laut Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (Garniel & Mierwald, 2010) zählen Waldohreulen zu den Brutvögeln mit mittlerer Lärmempfindlichkeit. Diese sind definiert als „Arten, die unabhängig von der Verkehrsmenge häufig Abstände von 300 bis 500 m von Straßen einhalten“. Der Geltungsbereich liegt komplett innerhalb der Distanz von 300m. Ein **Vorkommen** der Art kann **nach derzeitigen Kenntnisstand** aufgrund ungeeigneter Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Wachteln zählen laut Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (Garniel & Mierwald, 2010) zu den Brutvögeln mit hoher Lärmempfindlichkeit (empfindlichste Kategorie). Der Geltungsbereich wird derzeit bereits im Norden als Firmengelände inklusive Lieferverkehr genutzt, im Osten grenzt die Eisolzrieder Straße an. Ein **Vorkommen** der Art kann **nach derzeitigen Kenntnisstand** aufgrund ungeeigneter Lebensräume **ausgeschlossen** werden.

Der primäre Lebensraum des **Gartenrotschwanzes** ist der Wald, besonders lockerer Laub- oder Mischwald. Die Art siedelt vor allem an Lichtungen mit alten Bäumen, in lichtem oder aufgelockertem und eher trockenem Altholzbestand, der Nisthöhlen bietet, sowie an Waldrändern. Die überwiegende Mehrheit der Brutpaare lebt heute in der Parklandschaft und in den Grünzonen von Siedlungen, sofern in kleinen Baumbeständen oder Einzelbäumen von Gärten, Parks und Friedhöfen, neben ausreichendem Nahrungsangebot, höhere Bäume mit Höhlen oder künstlichen Nisthilfen vorhanden sind.

Die **Klappergrasmücken** brüten in einer Vielzahl von Biotopen, wenn geeignete Nistplätze vorhanden sind. Parks, Friedhöfe und Gärten mit dichten, vorzugsweise niedrigen Büschen, aber auch Feldhecken und Feldgehölze oder Buschreihen und dichte Einzelbüsche an Dämmen bieten in Siedlungen und im offenen Kulturland Brutplätze.

Hauptlebensraum des **Bluthänflings** sind sonnige und eher trockene Flächen, wie Magerrasen in Verbindung mit Hecken und Sträuchern, Wacholderheiden, Waldränder mit randlich gelegenen Fichtenschonungen, Anpflanzungen von Jungfichten, begleitet von einer niedrigen, samentragenden Krautschicht. Als Brutvogel in der offenen, aber hecken- und buschreichen Kulturlandschaft kommt die Art auch am Rand von Ortschaften vor, wenn dort für die Anlage von Nestern geeignete Büsche und Bäume stehen.

Die **Dorngrasmücke** ist ein Brutvogel der offenen Landschaft, welche mit Hecken und Büschen oder kleinen Gehölzen durchsetzt ist. Extensiv genutzte Agrarflächen werden bevorzugt besiedelt, gemieden wird das Innere geschlossener Waldgebiete ebenso wie dicht bebaute Siedlungsflächen.

Der **Feldsperling** ist eine typische Offenlandart bzw. Art der Kulturlandschaft. Er besiedelt Landschaften mit Feldgehölzen, Hecken und bis 50 ha großen Wäldern mit älteren Bäumen, in Streuobstwiesen und alten Obstgärten. Daneben werden auch künstliche Nisthöhlen oder Hohlräume von Beton- und Stahlmasten u. ä. ländlicher Siedlungen als Bruthabitat von der Art angenommen.

Der **Neuntöter** brütet in trockener und sonniger Lage in offenen und halboffenen Landschaften, die mit Büschen, Hecken, Feldgehölzen und Waldrändern ausgestattet sind. Vegetationsfreie, kurzrasige und beweidete Flächen bieten die Möglichkeiten zur wichtigen Bodenjagd (Insekten und Feldmäuse).

Der **Raubwürger** besiedelt offene bis halboffene Landschaften mit einzelnen Bäumen und Sträuchern sowie Hecken, Gebüschgruppen, Feldgehölze, Baumreihen und Streuobstbestände, gelegentlich auch Waldränder und Kahlschläge. Er benötigt übersichtliches Gelände mit einem Wechsel von Büschen und Bäumen, niedriger, lückiger Vegetation. Günstig scheinen extensiv bewirtschaftete Felder und Wiesen mit Kleinstrukturen wie Gräben, Raine, Grünwege, Brachflächen, Steinriegel, Lesesteinhaufen zu sein.

Turteltauben bewohnen die halboffene Kulturlandschaft. Zu Bruthabitaten zählen Auwälder, Feldgehölze, parkartig aufgelockerte Baum- und Buschgruppen, aber auch ausgedehnte Obstbaumkulturen mit älteren Bäumen.

Die **Goldammer** ist ein Bewohner der offenen, aber reich strukturierten Kulturlandschaft. Ihre Hauptverbreitung hat sie in Wiesen- und Ackerlandschaften, die reich mit Hecken, Büschen und kleinen Feldgehölzen durchsetzt sind, sowie an Waldrändern gegen die Feldflur.

Der **Trauerschnäpper** nutzt Hoch- und Mittelwälder, vorwiegend Laub- und Mischwälder als Brutplätze. Es werden aber auch parkähnliche Anlagen oder Siedlungsgebiete (z.B. Gärten in Vororten) genutzt, ebenso Gehölze oder Baumreihen an Ufern oder Straßen.

Der **Kuckuck** ist abhängig von den Habitatansprüchen seiner Wirte. Daraus lässt sich schließen, dass die Art vor allem offene und halboffene Landschaften mit Büschen und Hecken bis hin zu lichten Wäldern bevorzugt.

Die genannten Vogelarten brüten in Bäumen und / oder Hecken. Im Geltungsbereich befinden sich 13 Bäume, von denen neun Stück gerodet werden. Keiner von diesen weist Höhlen, Spalten oder Totholzanteile auf. Nur zwei der Bäume sind über 10 m hoch, einer von beiden kann erhalten werden. Im Gegenzug werden 25 Großbäume auf dem Grundstück gepflanzt.

Die bis 4 m hohe, lückige Heckenstruktur aus v.a. Ziersträuchern, die das aktuell bestehende Grünland von Norden und Westen einrahmt, wird gerodet. Diese ist aufgrund ihrer geringen Altersstruktur sowie Höhe nur eingeschränkt als Bruthabitat geeignet. Ein schmaler Pflanzstreifen an der Westgrenze des Grundstücks wird stattdessen festgesetzt. Die eingewachsene Baum-Strauch-Hecke im Südwesten bleibt erhalten. Der **Erhaltungszustand** der Arten bleibt daher nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten**.

Weichtiere

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | RLB | RLD | EZK |
|--------------------------|----------------------|-----|-----|-----|
| Unio crassus (Gesamtart) | Gemeine Flussmuschel | 1 | 1 | s |

Die Gemeine Flussmuschel besiedelt saubere, aber eher nährstoffreichere Bäche und Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig-kiesigem Substrat. Bevorzugt wird eine Gewässergüte um Güteklasse II und geringe Nitratbelastung. Sie benötigt für die Fortpflanzung Wirtsfische, an deren Kiemen sich die Glochidien als Parasiten anheften. **Ein Vorkommen** der Art kann nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund nicht vorhandener Lebensräume **ausgeschlossen werden**.

Gesamtabschätzung

Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung im Geltungsbereich bekannt. Mit einem Vorkommen dieser Arten ist daher nicht zu rechnen.

Die **durch die 1. Änderung verursachten Eingriffe** (Gebäudeabriss und Neubau von zwei Gebäudekörpern mit dazwischenliegenden Keller) bringen nur **minimale Veränderungen** mit sich, auch wenn rechnerisch die Baugrenze um 414 m² größer wird. Außenlagerflächen, Fahrbewegungen im Freien, PKW-Stellplätze und die Schallauswirkungen bleiben ebenfalls nahezu unverändert. Nur die privaten Grünflächen inklusive dem privat genutzte Gartenbereich verringert sich um 159 m² von 596 m² auf 437 m² in der 1. Änderung.

Für die Gruppe der Säugetiere ist eine Jagd bzw. Durchflug mehrerer **Fledermausarten** entlang der Heckenstrukturen bzw. Bäume nicht völlig auszuschließen. Durch die 1. Änderung werden allerdings keine Quartiere beeinträchtigt, der Eingriff in die niedrigen Hecken aus vor allem Ziersträuchern ist nur kleinflächig. Im Rahmen der Bauleitplanung werden 25 neu zu pflanzende Großbäume festgesetzt, sowie umfangreiche Grünflächen für weitere Anpflanzungen. Der Erhaltungszustand der Arten wird daher nicht verschlechtert.

Vor Abriss der Bestandsgebäude ist eine Begehung durch einen Experten, i.d.R. einen Tierökologen, durchzuführen, um ein Vorkommen von Fledermausarten und gebäudebrütenden Vogelarten ausschließen zu können. Dies ist zu dokumentieren. Evtl. erforderlich werdende Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nachzuweisen. Vorsorglich wird der Hinweis in das Planzeichen 7.8 „zu entfernende Gebäude“ integriert. Ein Tierökologe ist bereits mit der Untersuchung beauftragt. Von diesem liegt folgende Aussage vor:

„Ich war am Montag, 19.02.2024 in Priel bei der Firma Butz und habe die abzubrechenden Gebäude auf Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter untersucht. Für Fledermäuse waren keine Quartiermöglichkeiten vorhanden.“

Für Gebäudebrüter sind potenzielle Nistmöglichkeiten am alten Lager, am Anbau der alten Produktion und am Wohnhaus auf Balken oder Brettern sowie in einer Kletterpflanze am Wohnhaus vorhanden. Bei kurzfristigem Abbruch sind Brutvögel noch nicht betroffen. Die Kletterpflanze sollte bis Ende Februar abgeschnitten werden. Bei einem Abbruch der Gebäude ab März sollten Vergrämuungsmaßnahmen an den potenziellen Brutplätzen z.B. durch Abdecken der Nischen durchgeführt werden. Quartiere an Bäumen sind nicht betroffen.

Da es sich bei den potenziellen Brutvogelarten um häufige sogenannte Allerweltsvögel handelt, sind mit der Beseitigung von Brutplätzen keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Weitere Maßnahmen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.“

Somit ist die Anforderung entsprechend der planlichen Festsetzung 7.8 umgesetzt und erfüllt.

Ein Vorkommen der genannten **Lurche, Kriechtiere, Schmetterlinge** und **Weichtiere** ist nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht zu erwarten**.

Eine Brut von **Bluthänfling, Dorngrasmücke, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Klappergrasmücke, Kuckuck, Neuntöter, Raubwürger, Trauerschnäpper** und **Turteltaube** in den Heckenstrukturen aus vor allem Ziersträuchern am Nord- und Westrand des Grünlandes ist nicht völlig auszuschließen. Jedoch ist diese nur bis maximal 4 m hoch und weist eine lückige Struktur auf. Ein schmaler Pflanzstreifen an der Westgrenze des Grundstücks wird stattdessen festgesetzt. Die eingewachsene Baum-Strauch-Hecke im Südwesten bleibt erhalten. Im Geltungsbereich befinden sich 13 Bäume, von denen neun Stück gerodet werden. Keiner von diesen weist Höhlen, Spalten oder Totholzanteile auf. Nur zwei der Bäume sind über 10 m hoch, einer von beiden kann erhalten werden. Im Gegenzug werden 25 Großbäume im Geltungsbereich gepflanzt. Da vor allem die ökologisch wenig wertvollen niedrigen Ziersträucher gerodet werden, die wertvolle Baum-Strauch-Hecke im Westen erhalten bleibt und der Baumbestand durch die geplanten Neupflanzungen mehr als verdoppelt wird, ist eine **Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht zu erwarten**.

Turmfalken brüten seit mehrerer Jahren im ehemaligen Pferdestall im Geltungsbereich (Südwesten) in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände. Der ehemalige **Pferdestall** wird **unverändert erhalten**. Die geplanten Betriebsgebäude – auch die beiden Neubauten im Zuge der 1. Änderung – rücken nicht näher an den Brutstandort heran, lediglich das Betriebsleiterwohnen im SO 4 (östlich, das Einflugfenster liegt nördlich). Da auch das großräumige Jagdgebiet der Tiere nur sehr geringfügig beeinträchtigt wird, wird sich durch die Bauleitplanung der **Erhaltungszustand der Art nicht verschlechtern**.

Es können europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vorkommen. Für die vermutlich vorkommenden, häufigen Vogelarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist es während der Baumaßnahme verboten, diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sofern während der Baumaßnahme trotzdem eine Befreiung von den Verbotstatbeständen erforderlich sein sollte, bleibt der Erhaltungszustand der jeweiligen Population der betroffenen Vogelarten nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten. Es sind **Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten**.

Eine weitergehende **artenschutzrechtliche Prüfung** wird für **nicht erforderlich** gehalten.

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (RLB 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

| 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) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

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

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

| Brut- und Zugstatus | Beschreibung |
|---------------------|-----------------|
| B | Brutvorkommen |
| R | Rastvorkommen |
| D | Durchzügler |
| S | Sommervorkommen |
| W | Wintervorkommen |

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

| Lebensraum | Beschreibung |
|------------|------------------------|
| 1 | Hauptvorkommen |
| 2 | Vorkommen |
| 3 | potentielles Vorkommen |
| 4 | Jagdhabitat |

3.2 Schutzgut Boden

Die **Geologische Karte des Bodeninformationssystems (BIS, www.geoportal.bayern.de)** M 1 : 25.000 bestimmt den Untergrund im Planungsgebiet vor allem als Teil der **Oberen Süßwassermolasse (Sand)**.

Gemäß **Übersichtsbodenkarte Bayern des Bodeninformationssystems (BIS, www.geoportal.bayern.de)** findet sich für den westlichen Bereich des Geltungsbereiches fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). Der überwiegende Teil der Flächen (ca. 80 %) ist **fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)** zugeordnet. Ein kleiner Teilbereich im Osten nahe der Eisolzrieder Straße besteht aus einem Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Die **Bodenschätzungsübersichtskarte** des Bodeninformationssystems (**BIS, www.geoportal.bayern.de/**) M 1 : 25.000 zeigt für den Geltungsbereich den **Bodentyp Lehm (L)** mit der Bodenzustandsstufe III und einer **Grünlandzahl von 46**. Im Westen grenzt ein Acker, ebenfalls auf Lehm, mit der Zustandsstufe IV und einer Ackerzahl von 55 an, wovon ein ca. 4 m breiter Streifen noch zum Geltungsbereich zählt. Der Landkreisdurchschnitt in Dachau liegt bei Grünländern bei 44, daher liegt das Planungsgebiet geringfügig darüber. Auf dem bestehenden Betriebsgelände sind große Bereiche im Nordteil vollständig versiegelt und stark überformt. Diese umfassen in etwa die Hälfte des Geltungsbereichs. Seit 2020 ist im Südteil auf Fl.Nr. 756 mit rund 0,7 ha eine Neubebauung bzw. Versiegelung erfolgt.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK, 2009)** zeigt für den Boden des Geltungsbereiches und dessen nähere Umgebung ein kleinteiliges Mosaik von überwiegend mittlerem, hohen und sehr hohem Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe (vgl. Karte 3.1). Die Konfliktkarte Boden (vgl. Karte 7.1) weist auf eine überwiegend mittlere mögliche Beeinträchtigung bzw. einen Verlust der Bodenfunktion durch Stoffeinträge für den Geltungsbereich hin. Als Ziele und Maßnahmen stellt Karte 4.1 das Planungsgebiet als Gebiet für die Vermeidung und Minimierung durch Erhaltung erosionsschützender Vegetations-/ Nutzungskulturen sowie erosionsmindernder Bewirtschaftungsweisen (Erosion durch Wasser) dar. Zudem wird der östliche Ortsrand von Priel unter Punkt B 3.1 zur Erhaltung und Sicherung von Standorten, die als Lebensraum für seltene Lebensgemeinschaften dienen können, dargestellt.

3.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände befindet sich in der Nordwestecke auf einer Höhenlage von ca. 513,4 m üNN und fällt nach Südosten in einen Taleinzug bzw. eine Senke bis auf ca. 509,1 m üNN (Geländere relief, www.geoportal.bayern.de). Die landwirtschaftlichen **Flächen südlich des Geltungsbereichs** weisen ein **Gefälle nach Norden** (Richtung Geltungsbereich bzw. Eisolzrieder Straße) auf. Die Hangkuppe liegt bei ca. 530 m üNN (digitales Geländemodell, www.geoportal.bayern.de). Der Hangfuß liegt bei 510 m üNN auf Höhe des Planungsgebietes und fällt somit 20 m über eine Länge von etwa 400 m ab. Am Hangfuß leitet ein Graben das abfließende Wasser in das Kanalsystem ein (vgl. Zulauf zum Regenwasserkanal im Bestandsplan). Die Ackerflächen westlich des Geltungsbereichs neigen sich ebenfalls zu diesem hin, jedoch mit einer Höhendifferenz von 13 m auf einer Länge von 400 m.

Es liegen **keinerlei Fließ- oder Stillgewässer** innerhalb des Geltungsbereiches. Im in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan Bergkirchen (2004) werden Ziele für den Prieler Graben definiert:

Aufstellung eines Gewässerentwicklungsplanes für das Gebiet - Mögliche Maßnahmen im Rahmen des Gewässerentwicklungsplanes:

- Entwicklung von Pufferstreifen zu den Gewässern
- abschnittsweise Entwicklung von Hochstauden- und Feuchtwiesensäumen bzw. Gehölzstreifen.

Die **Hydrogeologische Karte** (1 : 500.000, www.geoportal.bayern.de) tritt **keine Aussagen** über das Planungsgebiet. Laut Landesmessnetz Grundwasserstand (www.geoportal.bayern.de) befindet sich das Planungsgebiet zwischen zwei Grundwassermessstellen bei 491,10 m üNN westlich und 488,62 m üNN südöstlich, nahezu mittig. Es ergibt sich somit ein Grundwasserspiegel (mittlerer Wasserstand) von etwa 489,7 m üNN. Die Geländehöhe fällt von 514 m üNN auf 509 m üNN ab. Hieraus berechnet sich ein Grundwasserflurabstand von mind. ca. 19 m an der tiefsten Stelle.

Laut dem **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG, www.geoportal.bayern.de)** liegt die östliche Hälfte des Geltungsbereichs im **wassersensiblen Bereich**. Im Geltungsbereich sowie im Umkreis von über 1 km sind keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen verzeichnet.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK, 2009)** weist in der Karte „Sonstige Nutzungen und Schutzgebiete“ (vgl. Karte 2.1) ein **Wasserschutzgebiet** Zone III als Bestand am nördlichen Rand der Ortschaft Priel sowie ein weiteres (ebenfalls Zone III Bestand) am westlichen Ortsrand von Deutenhausen, ca. 1,4 km entfernt, aus. Ein Fließgewässer (Prieler Graben) ist am östlichen Ortsrand, nach Süden Richtung Maisach

fließend, verzeichnet. Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe im Geltungsbereich wird als überwiegend mittel bzw. hoch eingestuft (vgl. Karte 3.2). Die Konfliktkarte Wasser (vgl. Karte 7.2) weist auf eine überwiegend mittlere oder hohe (kleinflächig verzweigte Darstellung im Gebiet) mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch Stoffeinträge (nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat) im Planungsgebiet hin. Nördlich von Priel liegt eine Grundwassermessstelle / Nitratbelastung mit Werten unter 25 mg/l Nitrat. Laut Zielkarte (vgl. Karte 4.2) ist das vorrangige Ziel die „Stärkung des Wasserrückhaltes in der Fläche, z.B. durch Aktivierung der natürlichen Speichermedien Boden, Vegetation“, welches sich großflächig nach Nord, West und Ost fortsetzt. Dem Planungsgebiet wird allgemeine Bedeutung für Schutzerfordernisse beigemessen.

Ca. 160 m nördlich der bestehenden Einleitstelle in den Prieler Graben und ca. 190 m nördlich des Geltungsbereichs beginnt das **Trinkwasserschutzgebiet** Nr. 2210773300336 „Bergkirchen, Br. Kreuzholzhausen“, der Prieler Graben fließt weg vom Trinkwasserschutzgebiet nach Süden Richtung Maisach (Gewässer III. Ordnung nahe Planungsgebiet). In Kreuzholzhausen befindet sich ein Brunnen (in Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan Bergkirchen, 2004). Das Grundwasser fließt auf dem wasserundurchlässigen Flinz von Südwesten nach Nordosten. Der ökologische Zustand der Maisach wird als „unbefriedigend“ eingestuft (2. Bewirtschaftungsplan Wasserkörper-Steckbrief, 2015). Der Prieler Graben ist nicht bewertet. Im in Aufstellung befindlichen **Flächennutzungsplan** Gemeinde Bergkirchen (2004) wird das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210773300336 mit Fassungsbereich, engerer und weiterer Schutzzone dargestellt.

Im Zuge der **Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 08.09.2017 wurde der sog. Katalog der Schutzgüter unter anderem um den Begriff: **Abfälle** und **Abwässer** erweitert. Unter diesem Gesichtspunkt ist hier vor allem die derzeitige **Abwasserentsorgung** von Priel zu nennen. In Priel wird das Schmutzwasser dezentral über private Kleinkläranlagen gereinigt und anschließend in den Prieler Graben geleitet. Für die Firma besteht eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Flurstück 757, Gemarkung Eisolzried. Das Thema der Abwasserentsorgung wird im Verfahren vom Büro WipflerPLAN-Köpf Planungsgesellschaft mbH, Frauenhoferstraße 22, 82152 Planegg, betreut.

Ein bestehender **Regenwasserkanal (DN 500) durchkreuzt den Geltungsbereich** von Norden nach Süden (vgl. Vorentwurf Neuplanung der RW-Kanäle im OT Priel, WipflerPLAN). An die südwestliche Ecke des Geltungsbereichs, jedoch außerhalb, grenzt ein offener Graben. Dieser mündet dort in einen östlich davon liegenden Regenwasserkanal (DN 500), welcher weiter nach Osten verläuft und nach ca. 380 m Länge im südlichen Bereich der Fl.Nr. 748, Gemarkung Eisolzried, in den Prieler Graben einleitet (Übersichtslageplan RW-Kanalisation OT Priel, Wasserrechtsantrag für ein Wasserrechtsverfahren zur Regenwassereinleitungen im OT Priel mit Datum vom 23.04.2018, WipflerPLAN•Köpf Planungsgesellschaft mbH).

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Laut dem in Aufstellung befindlichen **Flächennutzungsplan Bergkirchen** (2004) liegt das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich vom mäßig kühl-feuchten Klima des Tertiärhügellandes zum kühl-feuchten Klima des Alpenvorlandes. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7- 8°C. Die durchschnittliche Temperatur während der Vegetationsperiode (Mai - Juli) liegt bei 14 - 15 °C. Die Niederschlagsmengen sind nicht gleichmäßig über das Jahr verteilt. Charakteristisch sind die hohen Niederschläge in den Sommermonaten (etwa doppelt so viel wie im Winterhalbjahr). In der Münchner Schotterebene gibt es ca. 50 - 100 Nebeltage pro Jahr.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK, 2009)** trifft für den Geltungsbereich und keine unmittelbare Umgebung keine Aussagen (vgl. Karte 3.3), ebenso in der Konfliktkarte (vgl. Karte Nr. 7.3). In der Zielkarte Klima / Luft (vgl. Karte 4.3) wird der Geltungsbereich als Gebiet für die Erhaltung der Nutzungsstruktur in Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Kaltluftentstehung dargestellt.

3.5 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt am Siedlungsrand von Priel. Der nördliche Bereich wird bereits intensiv als Firmengelände für den Aufzugaubau genutzt. Am Südrand der derzeitigen Zufahrt stehen einzelne bis zu 15 m hohe raumwirksame Bäume sowie im Südwesteck eine Hecke.

Im Süden schließt sich derzeit landwirtschaftliche Nutzung (Intensiv-Grünland) an, weiter im Umfeld auch großflächig Ackerflächen. Das wellige Relief des Tertiär-Hügellandes prägt den Landschaftsraum, der zwischen den ersten Hügelketten hinter dem Anstieg ins Tertiär-Hügelland liegt.

Die Ortslage wird noch von einigen Hofstellen mit großmaßstäblichen landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt. Neben der Baumreihe entlang der Eisolzrieder Straße, die eine prägende Landschaftsstruktur darstellt und den Ortseingang von Süden kommend prägt, bilden Baumgruppen im Osten, Norden und Nordwesten der Ortslage eine Ortsrandeingrünung, während Richtung Osten ein kleinflächiges Waldgebiet besteht, das sich Richtung

Nordosten in Form von kleinteiligen Gehölzstrukturen bis nach Kreuzholzhausen fortsetzt. Im Westen besteht ebenfalls ein Wald in der ansonsten großflächigen landwirtschaftlichen Feldflur Richtung Lauterbach.

Ca. 800 m südlich des Geltungsbereichs verläuft eine Hochspannungsleitung, die aufgrund des ausgeprägten Reliefs vom Planungsgebiet aus allerdings nicht sichtbar ist. Priel liegt in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das „Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr.: 04.1 Maisachtal mit Randbereichen des Haspelmoores und des Fußbergmoores“ beginnt ca. 400 m südlich des Geltungsbereichs und verläuft entlang der Maisach. Die Maisach ist zudem als Biotopverbundachse / Wanderungskorridor „Regionales Biotopverbundsystem Biotopverbundachse Maisachau“ verzeichnet (vgl. Regionalplanung in Bayern über www.geoportal.bayern.de).

Nach dem **Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, 2009)** liegt das Planungsgebiet in der Landschaftsbildeinheit 062-3 des Donau-Isar-Hügellands und besitzt eine hohe landschaftliche Eigenart und Vielfalt. Ein Erlebniswert ist potenziell vorhanden, es bestehen hohe Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. Karte 3.5). Zwischen Priel und Kreuzholzhausen ist ein Aussichtspunkt vermerkt. Naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung liegen vermehrt im Nachbarort Lauterbach, welches ca. 0,7 km entfernt liegt. Die Autobahn A 8 ist südlich von Priel als visuelle Leistruktur mit hoher Intensitätswirkung eingezeichnet. In der Konfliktkarte (vgl. Karte 7.5) wird die bestehende und geplante Hochspannungsleitung, die zwischen Priel und Lauterbach von Nordwest nach Südost verläuft, wird als visuelle Belastung angesehen. In der Zielkarte des Schutzgutes Landschaftsbild und -erleben (vgl. Karte 4.5) wird als Ziel für den Geltungsbereich die Erhaltung und Entwicklung von Landschaftsräumen mit strukturreichem, traditionell gewachsenem Landschaftsbild genannt. In der separierten Zielkarte zur Erholung (vgl. Karte 4.6) wird ein Aussichtspunkt am südlichen Ortsrand von Priel als zu erhalten bzw. zu entwickeln genannt. Zudem soll der Radweg erhalten und entwickelt werden. In etwa südlich an das Planungsgebiet grenzt ein großer Bereich, in dem die kurz- und langfristige Naherholung durch Verminderung der Lärmbelastung und anderer Belästigungen erhalten und verbessert werden soll. Die Karte 5.2 trifft keine für das Vorhaben bedeutenden Aussagen, ebenso die Karte 6.2, in der landschaftliche Vorbehaltsgebiete thematisiert werden. Laut Karte 6.3 verläuft östlich an der Ortsgrenze von Priel vorbei der Regionale Grünzug Nr. 3, der als Transportkorridor für Frischluft, regionale Ventilation und Erholung dient. Er wird von der Planung nicht berührt.

3.6 Kulturelles Erbe, Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind **keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden**. Das nächstgelegene Bodendenkmal D-1-7733-0265 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Lauterbach und seinen Vorgängerbauten mit Schlosskapelle zur Hl. Familie und zugehörigem Wirtschaftshof“ liegt ca. 950 m westlich in Lauterbach. Laut dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan Bergkirchen (2004) liegt im Ortskern von Priel ein nicht näher bestimmtes Baudenkmal, welches aktuell im Bayerischen Denkmal-Atlas (Zugriff April 2018) nicht mehr dargestellt ist.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, 2009)** stellt in Karte 3.6 „Potentialkarte Schutzgut Historische Kulturlandschaft“ keine Potentiale für den Ort Priel dar. Jedoch in Lauterbach, Palweis und Kreuzholzhausen werden wichtige historische Gebäude mit landschaftlichem Bezugsraum dargestellt, in Deutenhausen ein historisches Gebäude ohne diesen Bezugsraum. Das LEK weist in der Karte 4.7 „Zielkarte Schutzgut Historische Kulturlandschaft“ keine Ziele für den Ort Priel aus. Jedoch werden die drei Sakralbauten in Lauterbach, Palweis und Kreuzholzhausen mit dem Ziel der „Erhaltung und ggfs. Wiederherstellung des landschaftlichen Bezugsraumes (z. B. Sichtbezüge) wichtiger Sakralbauten durch besondere Berücksichtigung bei Bau- und Siedlungsmaßnahmen und sonstigen Nutzungsänderungen“ verzeichnet. Die drei Sakralbauten sind laut dem Leitbild (vgl. Karte 5.1) Objekte mit besonderer kulturlandschaftlicher Bedeutung, die erhalten und deren Fernwirkung im Landschaftsbild sichergestellt werden soll. Eine bestehende sowie eine geplante Hochspannungsleitung verlaufen laut LEK München von Nordwesten nach Südosten, ca. 0,8 km südlich von Priel.

Ein bestehender überörtlicher **Regenwasserkanal** (DN 500) durchkreuzt den Geltungsbereich von Norden nach Süden und kann untergeordnet als Sachgut eingestuft werden (Vorabzug WipflerPLAN-Köpf, 28.05.2015).

In ca. 380 m im Südwesten befindet sich die **Flugsicherungseinrichtung** "Maisach DVOR [MAH]". Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Anlagenschutzbereiches (siehe Begründung Kapitel 10, Seite 18).

3.7 Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

Laut Zählstellenauswahl der Landesbaudirektion Bayern, Zentralstelle Straßeninformationssysteme, Landkreis Dachau, Stand **2022**, Zählstelle Nr. 77339712, wird die Kreisstraße **DAH 5 von 2.994 Kfz pro Tag, davon 90 Kfz-Schwerverkehr**, befahren. Das Verkehrsaufkommen liegt damit über dem Bezirksdurchschnitt für Kreisstraßen in Oberbayern von 2015 mit 2.314 Kfz pro Tag, davon 110 Kfz-Schwerverkehr. Hier ist der Wert geringer als

der Durchschnitt. Durch das geplante Sondergebiet ist hierbei lediglich eine geringfügige Erhöhung der überörtlichen Verkehrsbewegungen zu erwarten, da das Firmengelände nicht komplett neu entsteht, sondern erweitert wird. Von den aktuell 53 Beschäftigten im Unternehmen sind 21 als Monteure außerhalb tätig, drei weitere als LKW-Fahrer und Reinigungskräfte im Betrieb. Es ist die Einstellung vier neuer Mitarbeiter innerhalb der nächsten 10 Jahre (Aufstellung Butz Aufzüge vom 05.04.2018, Bergkirchen) geplant.

Der Vorhabenträger hatte bis 2020 in Ottmarshart (ca. 8,5 km nördlich) zusätzliche Lagerflächen gemietet, da nicht mehr alle Materialien auf dem Firmengelände gelagert werden können. Diese Lösung verursacht zusätzlichen Lieferverkehr. Das Unternehmen konnte in den vergangenen Jahren einen starken Zuwachs verzeichnen. Seit 2013 haben sich die Mitarbeiterzahlen mehr als verfünffacht. Die Gebäude stammen zum überwiegenden Teil aus den 60er Jahren. Die Arbeitsplatzssituation im Betrieb ist äußerst beengt. (Präsentation des Planungsbüros Hoch³ Gewerbebau zur Gemeinderatssitzung am 24.04.2018). Angeliefertes und teilweise wetteranfälliges Material muss im Freien gelagert werden (siehe Skizze Bestandssituation). Da die Be- und Entladevorgänge unter freiem Himmel stattfinden, entsteht vermehrter Lärm.

Zwischen 22 Uhr und 6 Uhr morgens findet kein Verkehr statt (Gegenüberstellung zum Verkehrsaufkommen bei den Bestandsgebäuden (Ist-Zustand) und zukünftig nach Errichtung des Neubaus und Weiternutzung der Bestandsgebäude, 18.04.2018).

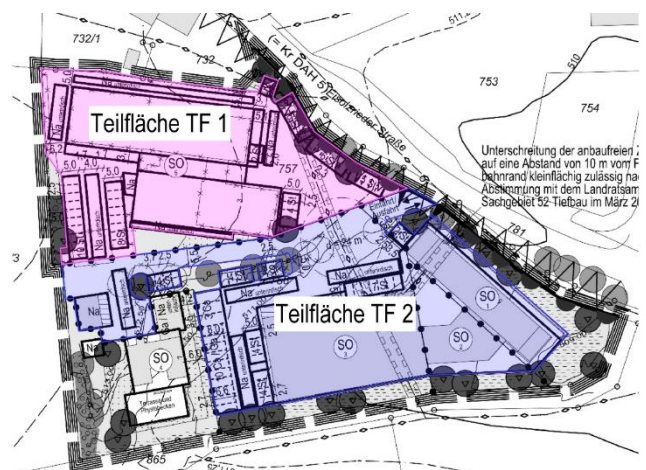
Nach dem **Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, 2009)** zieht sich ein Radweg von Nord nach Süd durch Priel. In der Konfliktkarte (vgl. Karte 7.5) Landschaftsbild und Landschaftserleben wird die mögliche Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit durch bestehende Lärmbelastung, ausgehend von der Autobahn A 8, als „hoch“ definiert. Sie ist vom Geltungsbereich aus aufgrund des abschirmenden Hangs im Süden kaum wahrnehmbar. In der Karte M 1: 10.000 im (in Aufstellung befindlichen) **Landschaftsplan Bergkirchen (2004)** ist eine geplante Radwegeverbindung von Lauterbach über Priel und Eisolzried verzeichnet, die an den bestehenden Radweg bis nach Bergkirchen anschließen soll. Dieser Weg ist derzeit in Teilen realisiert. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein **Fuß- und Radweg** vorbei, der erst vor kurzem gebaut wurde. Die unmittelbar an das Firmengelände angrenzende **Bushaltestelle „Priel, Kreisstraße“** an der Eisolzrieder Straße wird von den Linien 703 (Daggers – Odelzhausen – Dachau – Karlsfelder Straße) und 721 (Unterumbach – Odelzhausen - Dachau) frequentiert. In Dachau besteht Anschluss zur S-Bahn München. Die Fahrtzeit von Dachau zum Hauptbahnhof München beträgt i.d.R. 22 Minuten. Die Einfahrt zum Betriebsgelände kreuzt den Fuß- und Radweg. Durch die niedrigen Mauern und Zäune (bis 1,3 m Höhe) sind Fuß- und Radweg sowie die Eisolzrieder Straße gut einsehbar.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro **Müller-BBM Industry Solutions GmbH**, Helmut-A.Müller Straße 1 - 5, 82152 Planegg bei München, eine **Schalltechnische Untersuchung** Bericht Nr. M178186/01 vom 28.11.2023, 31 Seiten und 8 Seiten Anhang, erstellt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente nach DIN 45691 auf den in der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Teilflächen TF1 und TF2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

„Emissionskontingente LEK

- Teilfläche TF 1 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts
- Teilfläche TF 2 64 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts

Erläuterungen: Bei den oben festgesetzten Werten handelt es sich um die der Planfläche zugeordneten Emissionskontingente. Durch diese wird eine immissionswirksame Schalleistung definiert, bei deren Einhaltung die geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die festgelegten Planwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können. Der nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelte Beurteilungspegel, der auf der Planfläche errichteten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das Immissionskontingent, welches sich aus dem Emissionskontingent ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/ oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.“



Teilflächen TF 1 und TF 2 als Basis der Emissionskontingente gemäß 1. Änderung und aktualisierter schalltechnischer Untersuchung, Müller BBM, Bericht Nr. M178186/01 vom 28.11.2023

Auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 743, Gemarkung Eisolzried, besteht in ca. 40 m Entfernung ab Geltungsbereich ein **landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung**. Es wurde anhand der von der Gemeinde vorgelegten Daten durch die Fachstelle Technischer Umweltschutz – Landratsamt Dachau eine Abschätzung der möglichen Geruchsimmissionen, denen die Immissionsorte Plangebiet ausgesetzt sind, durchgeführt. Diese ergab, dass dort keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten sind. Näheres hierzu ist der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan, Nr. 105, 1. Änderung Kapitel 9, Seite 17, zu entnehmen.

Darüber hinaus sind auch Aussagen zur Flugsicherungsanlage Maisach DVOR [MAH] in 380 m Entfernung im Südwesten in Kapitel 10, Seite 18, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan Nr. 105, 1. Änderung, enthalten. Auch hier ist aufgrund der Gebäudehöhen weit unter 30 m eine Konfliktfreiheit gegeben.

4. Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

4.1 Auswirkungen bei Durchführung der Planung Beispiel

4.1.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen

Tabelle 2 Basis-Szenario zur Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter – Übersicht –

| Schutzgüter | Ausgangssituation und Vorbelastungen, nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen zur Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Boden und Untergrund</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenbeschaffenheit - Untergrundverhältnisse - Auenmorphologie - Geowissenschaften und Bodendenkmäler - Bodennutzung (landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit) | <p>Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt)</p> <p>Kolluvisol aus Schluff bis Lehm Obere Süßwassermolasse nicht gegeben nicht gegeben nicht mehr gegeben , das vollständig bebaut / versiegelt</p> |
| <p>2. Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme - Nachhaltigkeit der Ressourcennutzung | <p>Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt)</p> <p>dauerhafte Versiegelung von Grünland, Verwaltungsgebäude zweistöckig geplant gemeinsame Erschließung mit bestehendem Betriebsgelände, Dachbegrünung (im SO 5a und SO 5c mit 50 %), wasserdurchlässige Bauweise von Abstellflächen und untergeordneten Verkehrsflächen</p> |
| <p>3. Oberirdische Gewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strukturwerte, Morphologie und Dynamik - Abflussverhältnisse und Wasserspiegellagen - biologische und chemisch-physikal. Gewässergüte | <p>offener Graben nahe Geltungsbereich (südlich) am Hang nicht gegeben nicht gegeben nicht gegeben</p> |
| <p>4. Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserverhältnisse - Grundwasserbeschaffenheit (Eintragsrisiko) | <p>Trinkwasserschutzgebiet am nördlichen Ortsrand von Priel (Entfernung ca. 190 m), inzwischen stillgelegt Grundwasserflurabstand 19 m und mehr mittlere bis hohe mögliche Beeinträchtigung laut LEK</p> |
| <p>5. Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionale Luftqualität | <p>Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt) nachrangig</p> |
| <p>6. Klima und Folgen des Klimawandels</p> <ul style="list-style-type: none"> - klimatische Verhältnisse, Kaltluftbildung und -abfluss - mögliche Auswirkungen auf das Klima - Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels - Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung | <p>Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt) nachrangig geringere versickerungsfähige Fläche, erhöhte Wärmeabstrahlung durch Versiegelung nachrangig Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. Erdwärmesonden, erwünscht, Photovoltaik-Anlagen zulässig, z. T. verpflichtend (70 % bzw. 100 %), auch auf Dachflächen der Nebenanlagen</p> |
| <p>7. Landschaft und Schutzgebiete einschließlich Wechselwirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbild und -charakter, Landschaftsentwicklung - amtliche Programme und Pläne (Regionalplan, LEK, ABSP, IÜG z. B. Hochwasser-Risikogebiete) - Schutz- / Vorranggebiete lt. BNatSchG, FFH, SPA | <p>Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt)</p> <p>Lage am Ortsrand, landwirtschaftliche Flächen, bewegtes Relief der Landschaft zur Hälfte im Süden im wassersensiblen Bereich gelegen, Landschaftsbildeinheit mit hoher Eigenart / Vielfalt lt. LEK nicht gegeben</p> |
| <p>8. Wildpflanzen und ihre Lebensräume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aquatische Flora und Vegetation - Terrestrische u. amphibische Flora u. Vegetation - Biotopverbund und biologische Wanderachsen | <p>Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt) nicht gegeben Grünlandnutzung südliches Flurstück, Baum- und Strauchbestand vor allem zwischen den beiden Flurgrundstücken nicht gegeben</p> |
| <p>9. Wildtiere und ihre Lebensräume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aquatische Fauna (Fische u. Gewässerbodenfauna) - Terrestrische und amphibische Fauna - Biotopverbund und biologische Durchgängigkeit der Gewässer | <p>Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt) nicht gegeben Turmfalken in altem Pferdestall, Vorkommen von Vögeln in Bäumen / Hecken, Nahrungshabitate für Fledermäuse nicht gegeben</p> |
| <p>10. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorhabensbedingte Luftverunreinigungen - vorhabensbedingte Gerüche - vorhabensbedingter Lärm - Lärm während der Bauphase - Straßenverkehrslärm - Staubentwicklung während der Bauphase | <p>sehr beengte Arbeitsplatzsituation, Nähe zur A 8, Bushaltestelle an Eisolzrieder Straße, Tierhaltung 40 m entfernt keine Verschlechterung zu erwarten keine Verschlechterung zu erwarten Emissionskontingente aufgrund Schallgutachten gegeben unwesentliche Erhöhung gegeben</p> |

| Schutzgüter | Ausgangssituation und Vorbelastungen, nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen zur Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffe (z. B. in der Luft, u. a. durch Verkehr) - Erschütterungen - Trinkwasser - Erholung und Freizeit - Verursachung von Belästigungen (z. B. durch Strahlung, Wärme, Licht) | unwesentliche Erhöhung unwesentlich, während Bauphase gegeben nicht gegeben Radweg entlang nördlicher Grenze des Planungsgebiets nachrangig |
| 11. Kulturelles Erbe, Kultur- und Sachgüter <ul style="list-style-type: none"> - Kulturdenkmäler, kulturelles Erbe - Sachgüter im öffentlichen Interesse | Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt) nicht gegeben Regenwasserkanal (DN 500) quert den Geltungsbereich |
| 12. Abfälle / Abwässer, Beseitigung, Verwertung <ul style="list-style-type: none"> - Erzeugung von Abfällen und Abwässern - mögliche Beseitigung und Verwertung von Abfällen | Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt) Bestand: Reinigung der Abwässer in Kleinkläranlagen, Zufuhr in Prieler Graben, Planung: Anschluss an Kanalnetz geregelte Beseitigung von Betriebsabfällen in Containern |
| 13. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen <ul style="list-style-type: none"> - Sicherheitsbetrachtung Störungen u. Gefahrenlagen - Risiken für die menschliche Gesundheit - Risiken für das kulturelle Erbe - Risiken für die Umwelt | Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt) wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen aus Süden (Gegenhang) Risiko von Arbeitsunfällen (gering), Kreuzung von Radweg und Zufahrt auf das Betriebsgelände (bereits bestehend) nicht gegeben Betriebsunfälle, Einträge ins Grundwasser (z.B. Ölunfall) |
| 14. eingesetzte Techniken und Stoffe | Gelände bereits stark überformt (bebaut, versiegelt) handelte Bautechniken, Wärmedämmung u.v.m., eigener Fuhrpark (LKW, Stapler), Fertigung (v. a. Metallverarbeitung, Lackierkabine, Schwerlastkran u. v. m.) |

Hierbei ist bei den Schutzgütern Punkt 2, 6, 10, 11, 12, 13 und 14* über das Bestands-Szenario hinaus auch bereits eine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgt, vgl. ausführliche Beschreibungen der Belastungswirkungen basierend auf Ausgangszustand und Vorbelastungen siehe Tabelle 3 (Kapitel 4.1.2), Tabelle 4 (Kapitel 4.1.3) und Tabelle 5 (Kapitel 4.2).

4.1.2 Wirkräume

Der Wirkraum für den Naturhaushalt (Boden, Klima und Luft, Fläche/Nachhaltigkeit, Abfälle und Abwasser, eingesetzte Techniken und Stoffe) und das Schutzgut Arten und Lebensräume ist das nähere Umfeld, vgl. den dargestellten Umgriff in der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000. Für die Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter ist hingegen der gesamte Ortsteil Priel als Wirkraum anzusetzen. Die Schutzgüter Wasser und Mensch werden darüber hinaus in einem weiteren Umgriff beurteilt. Beim Schutzgut Wasser wird der Prieler Graben aufgrund der bisher gegebenen Einleitung der Abwässer großräumig betrachtet.

Beim Schutzgut Mensch sind die verkehrlichen Auswirkungen, insbesondere auf die bereits bestehenden Wohngebäude von Priel herangezogen worden, zudem die Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben (ab ca. 40 m) sowie zur Flugsicherungsanlage (380 m im Südwesten).

Insgesamt sind trotz Betriebserweiterung nur untergeordnete Veränderungen der Verkehrsbewegungen (Ziel- und Quellverkehr) zu erwarten, da die innerbetrieblichen Abläufe zukünftig an einem Ort konzentriert stattfinden können. Für die Beurteilung des Schutzguts Sicherheitsbetrachtung wird ein vergleichbar großer Radius angesetzt.

Tabelle 3 umweltrelevante Be- und Entlastungswirkungen durch die 1. Änderung

| Schutzgüter u. Wirkfaktoren | umweltrelevante Belastungswirkungen | umweltrelevante Entlastungswirkungen |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arten und Lebensräume | -.- | 50 % Dachbegrünung auf den beiden Gebäuden SO 5a und SO 5c |
| Boden | geringfügige Mehrversiegelung, Abgrabungen, Verdichtung | wasserdurchlässige Bauweise von Abstellflächen und untergeordneten Verkehrsflächen |
| Fläche, Nachhaltigkeit | -.- | 50 % Dachbegrünung auf den beiden Gebäuden SO und SO 5c |
| Wasser | geringfügige Mehrversiegelung, Abgrabungen, Verdichtung | Sammeln und Rückhalten des unverschmutzten Dach- und Oberflächenwassers auf dem Gelände, z.T. in naturnahen Wiesenmulden, Entlastung des Prieler Grabens (in neuem Schmutzwasserkanal) |
| Klima und Luft, Folgen des Klimawandels | geringfügige Erhöhung des Verkehrs | Anzahl der Bäume auf dem Gelände wird insgesamt erhöht (Neupflanzungen und Erhalt) |

| Schutzgüter u. Wirkfaktoren | umweltrelevante Belastungswirkungen | umweltrelevante Entlastungswirkungen |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landschaftsbild / Erholung | großflächige moderne Betriebsbebauung in ländlicher Siedlung | vorgeschriebene Gestaltung der Gebäude durch vorhabensbezogenen Bebauungsplan, Eingrünung der zu errichtenden Gebäude, untergeordnete Fern-Einsicht aufgrund stark bewegtem Relief |
| Kulturelles Erbe, Sachgüter | -- | -- |
| Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr | unwesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen (erhöhte Mitarbeiterzahl geplant, Lieferverkehr unverändert) | LKW-Entladung zukünftig in der Halle, Anschaffung eines Elektro-Staplers, verbesserte Arbeitsplatzqualität für die Mitarbeiter |
| Abfälle und Abwässer | vermehrt Abwasser aufgrund geplanter Neueinstellungen, Abfälle durch Produktion vor Ort (v. a. Metall) | regelte Entsorgung betrieblicher Abfälle, Anschluss des Betriebes an das Kanalnetz, dadurch Entlastung des Prieler Grabens, Entwässerungskonzept |
| Sicherheitsbetrachtung | Gefahr von Einträgen ins Trinkwasserschutzgebiet durch z.B. Ölunfälle, wild abfließendes Wasser v. a. aus dem Süden | keine Lagerung von Materialien mehr unter freiem Himmel |
| eingesetzte Techniken und Stoffe | diverse Baumaschinen für Bauarbeiten, im Betrieb verwendete technische Anlagen sowie Fuhrpark (bereits vorhanden) | handelsübliche Bautechniken, Wärmedämmung nach EnEV, bei den beiden Neubauten mind. 50 % Dachbegrünung (SO 5a und SO 5c) |

Neben den unter Punkt 3 schutzgutbezogen analysierten Umweltbelangen gibt es Auswirkungen, z. B. über die **Wirkfaktoren** Lärm und Schadstoffe, die **den Menschen direkt** betreffen können. Das Schutzgut Mensch nach § 1 Abs. 6 Satz 7 c) BauGB bzw. § 2 Abs. 2 UVPG stellt hingegen auf die mittelbare Beeinträchtigung durch ein Vorhaben ab (Jessel / Tobias, Seite 230).

Aufgrund der für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung **nicht benennbaren exakten Projektdaten** werden in der nachstehenden Tabelle 4 die anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen zusammengefasst. Die zugrunde liegenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Bewertungsparameter sind in Kapitel 7 aufgeführt.

4.1.3 Differenzierung nach Wirkfaktoren - bau-, anlage-, betriebsbedingt

Tabelle 4 bau-, anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen – 1. Änderung –

| Schutzgut bzw. Wirkfaktor | Bestand bzw. Ausgangssituation | Vorbelastungen | Umweltauswirkungen in der Bauphase | Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arten und Lebensräume | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik , bereits versiegelte Betriebsfläche, dazwischen Baum- und Heckenbestand, Turmfalken in ehemaligem Pferdestall | Gewerbebetrieb mit Produktions- und Lagerflächen, Störung durch Lärm und Staubeentwicklung im Betrieb, Lage an der Kreisstraße DAH 5, in Priel zweigt DAH 10 nach Norden ab | Störung durch Lärm u. Staubeentwicklung, Beeinträchtigung durch Lärm u. Staub auf nahe liegenden Flächen | maximal 414 m² mehr Gebäudefläche |
| Boden | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik , bereits versiegelte Betriebsfläche | großflächig versiegelte Fahr- und Lagerfläche sowie Gebäude | maximal 414 m² mehr Versiegelung, Verdichtung und Störung der Bodenfunktionen | Bebauung in Anlehnung an bisherige Bestandsgebäude |
| Fläche, Nachhaltigkeit | bereits stark versiegelt, (Gebäude, Fahr- und Stellflächen) | gesamter Geltungsbereichs bereits versiegelt (ca. 80 %) | Verdichtung und Versiegelung | dauerhafte Versiegelung (v. a. Gebäude) |
| Wasser | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik , hoher Grundwasserflurabstand (19 m), Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet, steiler Gegenhang im Süden | ggf. Belastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, Pestizide), in Teilflächen bereits Verlust der Bodenfunktionen durch Bebauung | minimal erhöhter Abfluss / ggf. Einschwemmung von Feinteilen | Sammeln des auf den überbauten Flächen anfallenden Regenwassers über Wiesenmulden am Südrand und gedrosselte Einleitung in den Prieler Graben |

| Schutzgut bzw. Wirkfaktor | Bestand bzw. Ausgangssituation | Vorbelastungen | Umweltauswirkungen in der Bauphase | Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klima und Luft, Folgen des Klimawandels | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik , bebaute Flächen werden nicht weiter verändert | Emissionen der Fahrzeuge auf dem Betriebsgelände, Emissionen der DAH 5, Wärmeinsel | Staubeinträge in Nachbarflächen aufgrund Bodenarbeiten | Aufheizung durch Gebäude und großflächige Erschließungsflächen |
| Landschaft | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik , bereits bebaut, Ortslage Priel stark ländlich geprägt, stark ausgeprägtes Relief im Ortsumfeld, | heterogene Bebauung mit Außenlagerung, Blickbeziehungen und Sichtachsen bereits eingeschränkt | Baustellenbetrieb / Lärm | weitere zwei moderne Gebäude am Ortseingang, Erhalt des Baumbestandes |
| Kulturelles Erbe und Sachgüter | Regenwasserkanal quer Geltungsbe- reich, Flugsich- erungseinrichtung "Maisach DVOR [MAH]" in 3870 m im Südwesten | .-. | Erschütterungen | .-. |
| Mensch, Wohn- umfeld, Lärm, Verkehr | rechtskräftiges Sondergebiet Auf- zugtechnik , landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld (Tierhaltung ab 40 m), Radweg und Bushaltestelle an nördlicher Grenze des Geltungsbe- reichs, Autobahn A 8 (1,4 km südlich) | Lärmbelastung durch Verkehr, La- gerung und Staplerbetrieb , Lage an der Kreis- straße DAH 5 mit überdurchschnittli- chem DTV | Erschütterungen, Lärm und Staubemissionen durch Baustellenbetrieb, Schad- stoffe (Baustellenfahrzeuge) | Lärm v. a. durch Liefer-, Personal-, Schwerlastver- kehr, Verlagerung der Entladeflächen, verbes- serte Arbeitsplatzsituation der Mitarbeiter am Stand- ort, unwesentliche Erhöhung des PKW-Ver- kehrs durch Neueinstellungen |
| Abfälle und Abwässer | rechtskräftiges Sondergebiet Auf- zugtechnik , Kleinkläranlage und Einleitung in den Prieler Graben, betriebliche Abfälle | Reinigung über Kleinkläranlagen ist nur begrenzt mög- lich (Einleitung in Prieler Graben) | Abfälle bei der Verarbeitung von Materialien zum Bau, geringe Abfallmengen bei Bauarbeiten, kein Verbleib auf Fläche, Einführung des Trennsystems, Kanalbau | erhöhte Entstehung von Produktionsresten / be- triebliche Abfälle (v.a. Me- tallreste), Entlastung des Prieler Grabens durch 2020 gebauten Schmutz- wasserkanal (Druckleitung) |
| Sicherheits- betrachtung (schwere Unfälle u. Katastrophen) | rechtskräftiges Sondergebiet Auf- zugtechnik , bereits als Gewer- bebetrieb genutzt, Gegenhang im Sü- den | Unfälle im Betriebs- ablauf | Gefahren in der Bauphase durch schweres Gerät und Maschinen | bei Lager-, Fahr- und Ablä- detätigkeiten sowie bei der Metallbearbeitung, Befah- ren der Stellplatzflächen, ggf. Überflutungen bei Starkregenereignissen |
| eingesetzte Techniken und Stoffe | rechtskräftiges Sondergebiet Auf- zugtechnik , Einsatz von schwe- ren Fahrzeugen (LKW 3,5t / 5t / 12t, Gabelstapler), Maschinen in Werk- statthallen | Einsatz von schwe- ren Fahrzeugen (LKW 3,5t / 5t / 12t, Gabelstapler), Lackierkabine, Schwerlastkran | diverse Baufahrzeuge und schweres Gerät (Baukran) | Neubauten nach Energie- standards (EnEv), mind. 50 % Dachbegrünung auf den beiden Neubauten (SO 5a, SO 5c) |

4.1.4 Wechselwirkungen

Die **durch die 1. Änderung verursachten Eingriffe** (Gebäudeabriss und Neubau von zwei Gebäudekörpern mit dazwischenliegenden Keller) bringen nur **minimale Veränderungen** mit sich, auch wenn rechnerisch die Baugrenze um 414 m² größer wird. Außenlagerflächen, Fahrbewegungen im Freien, PKW-Stellplätze und die Schallauswirkungen bleiben ebenfalls nahezu unverändert. Nur die privaten Grünflächen inklusive dem privat genutzte Gartenbereich verringert sich um 159 m² von 596 m² auf 437 m² in der 1. Änderung.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrsstrassen (Kreisstraße DAH 5 und DAH 10 angrenzend, Autobahn A 8 1,4 km südlich) sowie die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld, v. a. durch Lärm, mit dem geplanten Ausbau des Betriebsstandortes sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Durch die Neubebauung im Nordteil bzw. SO 5 ist eine nachrangige Wechselwirkung auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Bei den neu überbauten Flächen handelt es sich um das Betriebsgelände im Norden. Diese Flächen haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Es ist eine Brutstätte von Turmfalken (saP-relevante Art) im ehemaligen Pferdestall nachgewiesen. Diese Brutstätte wird jedoch nicht verändert oder erheblich negativ beeinträchtigt. Durch Baumpflanzungen vor allem in den Randbereichen werden vielfältige Gehölzstrukturen geschaffen, die zukünftig für Vogelarten an Wert gewinnen. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.**

4.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Tabelle 5 Gegenüberstellung Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

| bei Durchführung der Planung | bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ zusätzliche Versiegelung durch Mehrbebauung von max. 414 m², zusätzlich Erschließung und Stellplätze, ▪ Neubebauung und Versiegelung (Fl.Nr. 757) auf zuvor bereits bestehendem Betriebsgelände, ▪ Verbesserung der Arbeitsplatzsituation am Standort, ▪ Standortsicherung des heimischen Unternehmens am Standort Priel, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Möglichkeit zu weiterem Wachstum, ▪ Veränderung des Landschaftsbildes durch moderne Gewerbe-Bebauung in ländlichem Raum, Anpassung der Bebauung an das Ortsbild von Priel (Fassadenelemente aus Holz). | <p>Es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustands zu erwarten</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ keine Neubebauung im Nordteil, der bestehende Gewerbebetrieb wird weiter betrieben oder an anderen Ort verlagert, Enge im Betrieb, erschwerte Arbeitsabläufe. |

4.3 Kurze Zusammenfassung der Prognose und Gesamtwirkbeurteilung

Tabelle 6 schutzgutbezogene Gesamtwirkbeurteilung – Übersicht – 1. Änderung –

| Schutzgüter | Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Boden und Untergrund - Bodenbeschaffenheit - Untergrundverhältnisse - Auenmorphologie - Geowissenschaften und Bodendenkmäler - Bodennutzung (landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit) | gering negativ gering negativ nicht gegeben nicht gegeben gering negativ |
| 2. Fläche - Flächeninanspruchnahme - Nachhaltigkeit der Ressourcennutzung | gering negativ gering negativ |
| 3. Oberirdische Gewässer - Strukturgüte, Morphologie und Dynamik - Abflussverhältnisse und Wasserspiegellagen - biologische und chemisch-physikalische Gewässergüte | nicht gegeben nicht gegeben nicht gegeben |
| 4. Grundwasser - Grundwasserverhältnisse - Grundwasserbeschaffenheit (Eintragsrisiko) | gering negativ gering negativ |
| 5. Luft - Regionale Luftqualität | sehr gering negativ |
| 6. Klima und Folgen des Klimawandels - klimatische Verhältnisse, Kaltluftbildung und -abfluss - mögliche Auswirkungen auf das Klima - Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels - Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung | gering negativ gering negativ mittel negativ gering positiv |
| 7. Landschaft und Schutzgebiete einschließlich Wechselwirkungen - Landschaftsbild und -charakter, Landschaftsentwicklung - amtliche Programme und Pläne (Regionalplan, LEK, ABSP, IÜG) - Schutz- / Vorranggebiete (Schutzgebiete nach BNatSchG und FFH bzw. SPA) | mittel negativ gering negativ sehr gering negativ |
| 8. Wildpflanzen und ihre Lebensräume - Aquatische Flora und Vegetation - Terrestrische u. amphibische Flora u. Vegetation - Biotopverbund und biologische Wanderachsen | nicht gegeben gering negativ gering negativ |
| 9. Wildtiere und ihre Lebensräume - Aquatische Fauna (Fische u. Gewässerbodenfauna) - Terrestrische und amphibische Fauna - Biotopverbund und biologische Durchgängigkeit der Gewässer | nicht gegeben sehr gering negativ nicht gegeben |
| 10. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr - vorhabensbedingte Luftverunreinigungen - vorhabensbedingte Gerüche - vorhabensbedingter Lärm - Lärm während der Bauphase - Straßenverkehrslärm - Staubentwicklung während der Bauphase - Schadstoffe (z. B. in der Luft, u. a. durch Verkehr) - Erschütterungen - Trinkwasser - Erholung und Freizeit - Verursachung von Belästigungen (z. B. durch Strahlung, Wärme, Licht) | mittel negativ sehr gering negativ mittel negativ mittel negativ sehr gering negativ gering negativ sehr gering negativ gering negativ gering negativ sehr gering negativ sehr gering negativ |
| 11. Kulturelles Erbe, Kultur- und Sachgüter - Kulturdenkmäler, kulturelles Erbe - Sachgüter im öffentlichen Interesse | nicht gegeben gering negativ |
| 12. Abfälle / Abwässer, Beseitigung, Verwertung - Erzeugung von Abfällen und Abwässern - mögliche Beseitigung und Verwertung von Abfällen | mittel positiv gering negativ |
| 13. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen - Sicherheitsbetrachtung Störungen u. Gefahrenlagen - Risiken für die menschliche Gesundheit - Risiken für das kulturelle Erbe - Risiken für die Umwelt | gering negativ gering negativ nicht gegeben gering negativ |
| 14. eingesetzte Techniken und Stoffe Gesamtbeurteilung | gering positiv gering negativ |

vgl. hierzu Tabelle 7 (siehe Kapitel 7, Seite 32) Erläuterung der verwendeten Bewertungsstufen und der methodischen Vorgehensweise

5. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Vorgehensweise

Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB

1. Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in **Bestandskategorien**
2. Ermittlung der **Eingriffsschwere** auf Grundlage des Bebauungsplans
3. Festlegung der **Kompensationsfaktoren** unter Berücksichtigung der Planungsqualität
4. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller **Ausgleichsmaßnahmen**

nach Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

BayStmLU München, Januar 2003

5.2 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume: Der Südteil mit vorherrschendem Intensiv-Grünland und einem kleinflächigen Ziergartenbereich ist in Kategorie **I oben** einzustufen. Die Hecke im Südosten, Laubbäume und Ziersträuchern (= Siedlungsgehölze) zählen zu Kategorie **II unten**. Sämtliche Gebäude und versiegelte Flächen im Altbestand (= Nordteil) zählen zu **Kategorie I unten**.

Bewertung Schutzgut Boden: Die Erweiterungsfläche im Süden ist als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ebenso wie die kleinflächig gärtnerisch gestalteten Bereiche und Hecken der Kategorie **II unten** zuzuordnen. Der Nordteil (Altbestand an Gebäuden und versiegelten Flächen) ist in Kategorie **I unten** einzustufen.

Bewertung Schutzgut Wasser: Der gesamte Geltungsbereich ist aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes von etwa 19 m in Kategorie **I oben** einzuordnen.

Bewertung Schutzgut Klima und Luft: Der Geltungsbereich ist wiederum zweigeteilt. Der Nordteil mit den bebauten und versiegelten Flächen stellt eine Wärmeinsel dar und ist als Kategorie **I unten** zu bewerten. Der Südteil als unversiegelte Fläche am Rande kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen entspricht Kategorie **I oben**.

Bewertung Schutzgut Landschaftsbild: Der Altbestand im Nordteil zählt als stark überprägter dörflicher Siedlungsteil in Kategorie **I unten**. Die Erweiterungsfläche im Süden ist in die Kategorie **I oben** einzuordnen, da es sich um eine strukturarme Agrarlandschaft handelt. Nur die Bäume und Heckenstrukturen, die das Grünland im Norden und Westen einrahmen, bildet eine raumwirksame Struktur und sind daher Kategorie **II unten** zuzuordnen.

Zusammenschau – Einstufung in Bestandskategorien

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Für den Geltungsbereich errechnet sich nahezu vollständig eine Einstufung in **Bestandskategorie I**. Nur die **Hecke** im Südwesten sowie die Ziersträucher und Laubbäume am Nordrand des Intensiv-Grünlands sind in **Kategorie II** einzustufen.

5.3 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für die Gebäude und Stellplätze des bestehenden Betriebes (**SO 5, gesamt 4.545 m²**) ist nach § 1a Abs. 3 BauGB „ein Ausgleich **nicht mehr erforderlich**, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“, siehe Erläuterungen auf Seite 5 der Begründung zur 1. Änderung, der Skizze Bestandssituation M 1 :1.000 als Anlage zum Umweltbericht sowie der nicht beigefügten Dokumentation der Genehmigungsbescheide im rechtskräftigen vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel der Gemeinde Bergkirchen vom 07.02.2020.



Darstellung der Eingriffsfläche in orange – Stand 23.07.2019 –

Der Flächenansatz berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 12.988 m² **abzüglich** der bestehenden Gewerbebebauung auf Fl.Nr. 757 mit bestehenden Gebäuden, Lager-, Fahr- und Stellplatzflächen sowie Wohnhaus (= Nordteil bzw. SO 5, gesamt 4.545 m², siehe hellgelbe Flächen). Hieraus ergeben sich 8.443 m².

Zudem sind auf Fl.Nr. 756 weitere **1.308 m²** „Überlappung“ abzuziehen (hier gelb orange Schraffur), **die unverändert erhalten bleiben** (bestehende Zufahrt, alter Pferdestall mit Umfeld und Hecke im Südwesten). Dementsprechend beläuft sich die **Eingriffsfläche auf 7.135 m²** (orange).

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Gesamtfläche des Baugebietes = Geltungsbereich | 12.988 m ² |
| abzüglich bestehendes Betriebsgelände und Flächen, in denen kein Eingriff stattfindet | - 5.853 m ² |
| Eingriffsfläche gesamt | 7.135 m² |

Aufgrund der geplanten Gewerbebebauung mit jeweils festgesetzten Grundflächen (GR) lässt sich eine GRZ von durchweg über 0,35 erwarten. Es ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der die gesamte **Eingriffsfläche Typ A** zuordnet. Auch erhöht sich die Dichte bzw. GRZ nicht. Somit gilt die bisherige Eingriffs- / Ausgleichbilanz auch für die 1. Änderung unverändert weiter. Die Ergebnisse der rechtskräftigen Bauleitplanung vom 07.02.2020 sind unverändert gültig. **Durch die 1. Änderung entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.**

5.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Durch die Überlagerung von 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombination A I für das bestehende Intensiv-Grünland sowie den gärtnerisch gestalteten Bereich (6.785 m²). Lediglich für die 350 m² zu rodenden Heckenstrukturen und Bäume ergibt sich die anzusetzende Kombination A II.

Für die Kombinationen sind folgende Faktor-Spannen angegeben: **A I: 0,3 – 0,6 und A II: 0,8 – 1,0**. Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Qualität der Planung und die Ausgleichbarkeit des Eingriffs berücksichtigt. Aufgrund der vielfältigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.5), sind im vorliegenden Fall die Kompensationsfaktoren jeweils **knapp über dem Mindestwert** zu wählen, hier jeweils um den Wert 0,05 über dem Mindestwert. Hieraus ergeben sich die **Kompensationsfaktoren** von **0,35** für die **Kombination A I** und von **0,85** für die **Kombination A II**. Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, hier v. a. dem festgesetzten Gründach auf mindestens 70 % der Dachflächen bei den Neubauten und den Großbaumpflanzungen (detaillierte Auflistung siehe Kapitel 5.5). Bezogen auf die Eingriffsfläche von **7.135 m²** entfallen **6.785 m²** auf die Kategorie **A I** und **350 m²** auf die Kategorie **A II**. Setzt man die oben genannten Kompensationsfaktoren an, so errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 2.673 m²** auf Bebauungsplanebene.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

| | | | | |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|---|----------------------------|
| Kombination A I | 6.785 m ² | x Faktor 0,35 | = | 2.375 m ² |
| Kombination A II | 350 m ² | x Faktor 0,85 | = | 298 m ² |
| zu leistender Ausgleichsbedarf gesamt | | | | 2.673 m² |

5.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im Zuge des vorhabensbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung von 25 Großbaumpflanzungen, Qualität H 4xv 20-25, in den privaten Grünflächen (siehe Planzeichen 6.1, textliche Festsetzungen 0.2.1.1 und 0.2.1.3) sowie einer schmalen Pflanzfläche zur Randeingrünung im Westen (siehe Planzeichen 6.6),
- Festsetzung eines Nachpflanzgebotes für Gehölze (siehe textliche Festsetzung 0.2.1.2),
- Regenwasserretention in naturnahen Wiesenmulden (extensive Wiese, siehe Planzeichen 6.5 und textliche Festsetzung 0.1.7),
- Erhalt vorhandener Gehölze (v. a. vier Einzelbäume sowie v. a. Baum-Strauch-Hecke im Südwesten, siehe Planzeichen 6.2 und 6.7),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge in Abstellflächen und untergeordneten Verkehrsflächen wie z.B. Parkflächen (siehe textliche Festsetzung 0.1.6.2),
- im SO 4 vollflächig Dachbegrünung, im SO 1, SO 2 und SO 3 auf 70 % der Dachflächen eine Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung 0.1.3.3),
- In der Erweiterungsfläche (= Südteil, Fl.Nr. 756) Beschränkung der Aufschüttungen auf 1,5 m, Abgrabungen sind unzulässig, im Bestand (= Nordteil) keine Aufschüttungen und Abgrabungen auf Fl.Nr. 757 (siehe textliche Festsetzung 0.1.8),
- Differenzierung der Dichte und Höhe der Bebauung durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen, (siehe Planzeichen 2, 7.1 und textlichen Festsetzungen unter 0.1.2.1 und 0.1.2.2),
- flächenbezogene Emissionskontingente für sämtliche Quartiere (siehe textliche Festsetzung 0.2.4).

5.6 Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Daher ist der neu entstehende Ausgleichsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan von 2.673 m² auf externen Ausgleichsflächen zu leisten. Der Ausgleichsbedarf wird **extern** auf dem Grundstück **Fl.Nr. 1380/49**, Gemarkung Überacker, **Gemeinde Maisach** im Landkreis Fürstenfeldbruck, unmittelbar an das Gemeindegebiet Bergkirchen angrenzend, erbracht. Zu den Maßnahmen erfolgte eine Vorab-Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Dachau und im Landkreis Fürstenfeldbruck sowie dem Projektbetreuer Bayern-

NetzNatur- und Biodiversitätsprojekt Palsweiser Moos und Fußbergmoos. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich nordwestlich von Bergkirchen-Lus bzw. südlich der Autobahn A 8 und ist 3,1 km vom Geltungsbereich entfernt. Das Flurstück liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Fußberger Moos“, dem Regionalen Grünzug Nr. 2 „Schöngesinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“ sowie dem ABSP-Schwerpunktgebiet „Überackermoos“. Das Überackermoos ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) großflächig als landesweit bedeutsam eingestuft (inklusive Fl.Nr. 1380/49, Gemarkung Überacker). Im Umfeld liegen bereits zahlreiche Ausgleichs- / Ökokontoflächen. Die Fl.Nr. 1380/49, Gemarkung Überacker, liegt im Fußbergmoos, das im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Palsweiser Moos steht. Die flache Landschaft wird durch lichte **Moor-Birken-Wälder** in Verbindung mit zahlreichen Gewässeraustritten und Gräben sowie feuchte Grünländer geprägt.



Fl.Nr. 1380/49: Intensiv-Grünland, Blick von Norden nach Süden -



Entwässerungsgraben mit Begleitgehölzen, Blick nach Südwesten

Die Fl.Nr. 1380/49 stellt sich großflächig als Intensiv-Grünland (G 11) dar. Vereinzelt wachsen Binsen. Nachstehende Arten konnten im Dezember 2018 und nochmals ergänzend am 15. Mai 2019 nachgewiesen werden:

| | | | |
|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Achillea millefolium | Gewöhnliche Schafgarbe | Plantago lanceolata | Spitzwegerich |
| Cardaminie amara | Bitteres Schaumkraut | Plantago major | Breitwegerich |
| Cirsium oleraceum | Kohldistel | Ranunculus repens | Kriechender Hahnenfuß |
| Dactylis glomerata | Gemeines Knautgras | Rumex acetosa | Wiesen-Sauerampfer |
| Geranium molle | Weicher Storchschnabel | Stachys arvensis | Acker-Ziest |
| Glechoma hederacea | Gundermann | Stellaria media | Gewöhnliche Vogelmiere |
| Juncus effusus | Flatter-Binse | Taraxacum officinale | Löwenzahn |
| Lamium maculatum | Gefleckte Taubnessel | Veronica persica | Persischer Ehrenpreis |
| Myosoton aquaticum | Wasserdarm | | |

Am Ostrand begrenzt ein aktuell durch Biber aufgestauter Entwässerungsgraben die geplante Ausgleichsfläche. Dieser fließt nach Norden und wird von beiden Seiten durch Gras- und Krautfluren sowie Heckenstrukturen gesäumt. Teile des Flurstücks stellen ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 7733-0094, Tfl. 39) dar, wovon 68 % gesetzlich geschützt sind. Hauptbaumart ist die Moor-Birke (*Betula pubescens*). Die Heckenstrukturen (Moor-Birken-Gebüsche als auch Baum-Strauch-Hecken) setzen sich aus folgenden Arten in Strauch- und Krautschicht zusammen:

| | | | |
|------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Dactylis glomerata | Gewöhnliches Knautgras |
| Prunus padus | Gewöhl. Traubenkirsche | Dryopteris filix-mas | Echter Wurmfarne |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | Geum urbanum | Echte Nelkenwurz |
| Rubus spec. | Beeren in Arten | Juncus effusus | Flatter-Binse |
| Salix alba | Silber-Weide | Phragmites australis | Schilf |
| Salix caprea | Sal-Weide | Urtica dioica | Große Brennnessel |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | | |
| Viburnum opulus | Gewöhl. Schneeball | | |

Die Krautschicht ist stark lückig, von Moosen und Laubaufgabe durchsetzt. Die Baumbestände treten vor allem östlich des Gewässers sowie im Süden des Flurstücks auf. Vereinzelt finden sich noch Vogel-Kirschen (*Prunus avium*). Die feuchte Gras- und Krautflur im Norden wird geprägt durch Gewöhnliche Vogelmiere (*Stellaria media*), Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Persischen Ehrenpreis (*Veronica persica*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und *Dryopteris filix-mas* (Echter Wurmfarne). Im Norden ragt ein befestigter Feldweg in das Flurstück. Entlang des Grabens wächst kleinflächig Schilf. Im Süden erstreckt sich ein unter Wasser stehender totholzreicher Moor-Birken-Wald, der sich nach Westen fortsetzt. Hier stehen – oft abgebrochene – Moor-Birken, abgestorbene Sträucher vereinzelt mit Inseln aus Schilf und Binsen.

Im Westen grenzt ein feuchteres Grünland an das Flurstück. Die Gräser und Kräuter wachsen bultig, der Seggenanteil ist deutlich höher, jedoch unter 50 %. Disteln wachsen auf; dazu zusätzlich Feuchtigkeitszeiger wie Schachtelhalm (*Equisetum spec.*), Kuckucks-Lichtnelke (*Silene flos-cuculi*), Wasserdarm (*Myosoton aquaticum*) und Bitteres Schaumkraut (*Cardaminie amara*). Der Boden ist kleinflächig offen. An vielen Stellen stand bei der Ortsbegehung im Winter aufgrund der feuchten Witterung das Grundwasser an bzw. bildete Pfützen.

Als **Entwicklungsziel** wird ein Lebensraumkomplex aus Moor-Gehölzen, Feuchtwiesen und naturnahen Gewässern vorgegeben. Es erfolgt eine Aufwertung einer ca. 2.800 m² großen Teilfläche (bisher Intensiv-Grünland bzw. Krautfluren) zu einer artenreichen Feuchtwiese (G 222) auf Fl.Nr. 1380/49, Gemarkung Überacker, Gemeinde Maisach im Landkreis Fürstfeldbruck (Anerkennungsfaktor 1,0). Leitart für die gezielte Förderung von Reptilien ist die **Kreuzotter**, die nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde schon im Gebiet gesichtet wurde. Das Ausgleichskonzept M 1 : 1.000 mit detaillierten Aussagen zu Herstellung und Pflege ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt. Die Angabe von Ausgangszustand, Entwicklungsziel und -dauer wird als Textlicher Hinweis unter 0.3.1 in der Satzung verankert. Aufgrund der hohen fachlichen Anforderungen ist für die genannten Aufwertungsmaßnahmen eine **qualifizierte ökologische Bauleitung** zu bestellen. Diese ist im Durchführungsvertrag abzusichern. Nachdem die Gemeinde Bergkirchen nicht Eigentümer der Fläche ist erfolgt eine nachhaltige Sicherung des Grundstücks für die herzustellenden Ausgleichsflächen und die erforderlichen Pflegemaßnahmen mittels

einer **beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** gemäß § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck bzw. Dachau. Die Dienstbarkeit ist bis Satzungsbeschluss vorzulegen, sofern die Fläche nicht ins Eigentum der Gemeinde Bergkirchen übergeht.

Herstellung: Hierfür sollen die Grünlandtypen (G 11, G 221) sowie die Gras- und Krautfluren (K 11, K 123) zu einer **artenreichen Feuchtwiese (G 222)** entwickelt werden. Es erfolgt nach Möglichkeit eine Artenanreicherung durch Übertragung von Heumulch geeigneter Spenderflächen. Die **Entwicklungsdauer** (= Unterhaltsverpflichtung) beträgt **25 Jahre**. Nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche wird ein gemeinsamer Abnahmetermin mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart. Danach erfolgt die Meldung in das Ökoflächenkataster.

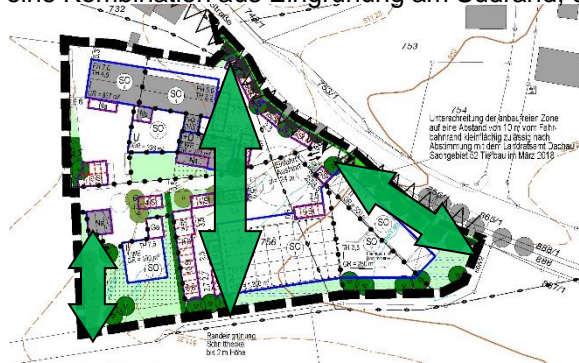
Pflege: Die artenreichen Feuchtwiesen auf der Fl.Nr. 1380/49 sind **ein- bis zweimal jährlich ab dem 01. Juli zu mähen**. Wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen, Mahd von innen nach außen (Mahd mit Messermähwerk). Etwaiges Aufkommen von Neophyten, insbesondere Goldrute und Drüsigem Springkraut, ist durch mehrmalige Mahd bzw. durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen. **Das Mähgut ist umgehend aber möglichst frühestens einen Tag nach der Mahd aus den Flächen zu entfernen**, da die Kleintieren eine Flucht ermöglicht. Eine **Düngung** und das **Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig**. Die gewässerbegleitenden Saumstrukturen sind unter Berücksichtigung der besonderen Ansprüche von Reptilien insbesondere der **Kreuzotter** (*Vipera berus*) zu erhalten und zu optimieren. Pflegemaßnahmen sind im Einzelfall in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und ggf. externen Fachberatern festzulegen (siehe nachstehende kleingedruckte Textauszüge).

In **Abstimmung mit dem Projektbetreuer des Biodiversitätsprojekts** Palsweiser Moos und Fußbergmoos, siehe e-mail vom 24.01.2019, werden folgende Hinweise zur Pflege ergänzend dargelegt: „Zur Ausmagerung des als Intensivwiese genutzten Bereichs der Fläche sollte über einen Zeitraum von mindestens 2-3 Jahren zwei- bis dreischürig, möglichst ab Juni mit Abtransport des Mähgutes gemäht werden. Nach erkennbarer Ausmagerung sollte zweischürige Mahd (mit Abtransport) mit Schnitzeitpunkt nach dem 01.Juli durchgeführt werden, um eine Umstellung des Bestandes auf spätblühende Arten zu initiieren. Ziel sollte eine einmal im Herbst gemähte Fläche (Streuwiese) sein. Zur Förderung der Zielarten Preußisches Laserkraut, (*Laserpitium prutenicum*), Faden-Segge (*Carex lasiocarpa*) u. a. sollte möglichst nach dem 15. September gemäht werden. Als langfristiges Endziel sollte der Umbau zu einer artenreichen Pfeifengraswiese (G322) angestrebt werden. Zusätzlich zu den wechselnden Brachebereichen sollte westlich des Bachsaumes ein 1-2 m breiter Streifen bereits während der Entwicklungsphase erst im Herbst gemäht werden. Auf der Fläche wurde 2018 der Baldrian-Schneckenfalter (*Melitaea diamina*) nachgewiesen. Zur besonderen Bedeutung der **Saumstrukturen entlang des Grenzgrabens** wurden telefonisch am 21.01.2018 Empfehlungen eingeholt von Falk Siegenthaler (Blumenstraße 14, 85235 Odelzhausen, Tel.: 08134-2984108 falk.siegenthaler@gmx.de), Dipl. Biologe und Auftragnehmer faunistische Kartierungen (insbesondere Reptilien mit Schwerpunkt Kreuzotter) in Palsweiser Moos und Fußbergmoos 2018. Der Saum entlang des Grenzgrabens ist für Reptilien besonders attraktiv, wegen der Gebüsche, der Stauden, und des angrenzenden Gewässers und seiner Ufer. Deshalb sollte er erhalten werden. Zur Optimierung könnten die insbesondere im Sommer sehr dicht wachsenden Brennnesseln zurückgedrängt werden. Hierzu wird vorgeschlagen wechselnde Ablagerungen von Haufen aus Grasschnitt und Gehölzmaterial auf den von Brennnesseln (*Urtica dioica*) dominierten Bereichen anzulegen. Die Mahd von Brennnesseln und Neophyten sollte erst im Sommer und Spätsommer erfolgen, um die Reptilien nicht zu vergrämen oder zu verletzen. Bedeutung hat die Fläche auch wegen des am Südrand der Grundstücke 1308/47–1308/34 (Nachbarfläche) gelegenen Gewässers mit überstautem Schilfbestand das auf dem Grundstück 1380/49 austreicht und den dazugehörigen Übergangsbereichen zum Wald bzw. Offenland. Dieser Bereich sollte auch in 1380/49 erhalten bleiben. [...]“

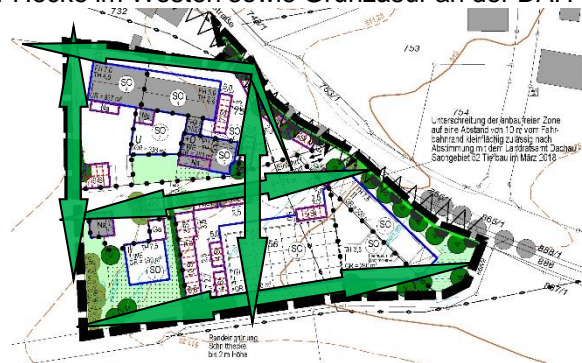
6. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen)

6.1 ernsthaft in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: die grundsätzliche Erschließung, die Größe der Parzellen (Körnigkeit, Gebäude-Kubatur) und die Grüngliederung. Die Erschließung ist von Nordosten durch die DAH 5 vorgegeben. Die Bestandsgebäude waren 2019 noch zu erhalten. Eine Anordnung der neuen Produktions- und Verwaltungsgebäude ist nun im Süden seit 2020 entstanden, zur Straße hin orientiert. **Variante 1** sieht eine Grünachse von Nord nach Süd vor sowie den Erhalt der Hecke im Westen und die Anlage einer raumwirksamen Grüngliederung im Osten entlang der DAH 5. **Variante 2** zeigt feinteilige, netzartig gliedernde Grünstrukturen auf. Diese liegen am Südrand, mittig entlang der Ost-West-Erschließungsachse sowie eine Nord-Süd-Achse. Letztendlich weiter verfolgt wurde eine Kombination aus Eingrünung am Südrand, der Erhalt der Hecke im Westen sowie Grünzäsur an der DAH 5.



Variante 1: breite Grünachsen in Nord-Süd-Richtung, 2019



Variante 2: feinteilige gliederndes Grün, netzartig

Schlussteil - Zusätzliche Angaben, Monitoring und Zusammenfassung

7. Zusätzliche Angaben

Methodische Vorgehensweise – Vorgehensweise bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen

In Kapitel 3 wird zunächst die Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter analysiert (Basis-Szenario). In Kapitel 4.1.1 werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Schutzgebiete sowie amtliche Programme und Pläne, Fauna und Flora sowie ihre Lebensräume, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen (Belange des Immissionsschutzes, Trinkwasser, Sicherheit, Erholung, erzeugte Belästigungen und Schadstoffe) sowie Kulturelles Erbe, Kultur- und Sachgüter untersucht und **bewertet**. Auch Abfälle und Abwässer, Sicherheitsbetrachtungen, d. h. die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie die eingesetzten Techniken und Stoffe sowie Folgen des Klimawandels, Flächensparen und Ressourcenschutz werden seit dem UVPG 2017 in die Betrachtungen mit einbezogen. Die erforderlichen Leitparameter und die Reihung der Schutzgüter zur Ermittlung der Umweltauswirkungen richten sich im Wesentlichen nach den UVP-Leitlinien der LAWA, da sich diese in der Praxis der UVP bewährt haben:

- Inanspruchnahme der zu bebauenden Fläche als Verlust des natürlich gewachsenen Oberbodens, als Lebensraum für Bodenlebewesen, als Produktionsfaktor, Vegetationsstandort und Deck- und Filterschicht für das Grundwasser,
- Veränderung der Grundwasserverhältnisse (Grundwasserniveau, Abflussverhältnisse) und der Grundwasserbeschaffenheit (stoffliche und hygienische Belastungen) und des Grundwasserleiters durch die baulichen Anlagen bzw. den Betrieb,
- Verlust bzw. Beeinträchtigungen von Biotopen und landschaftsgliedernden Strukturen, Einzelbäumen, Gehölzbeständen usw., Verlust von Standorten/Habitaten wertbestimmender Pflanzen- und Tierarten,
- Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung im Bereich und im Umfeld der Bebauung,
- Verlust oder Beeinträchtigung von Kultur- und Bodendenkmälern und sonstigen Kultur- und Sachgütern (kulturelles Erbe),
- Vorhabensbedingte Emissionen (Lärm), für die Lufthygiene (Luftpfad) und das Grundwasser/Oberflächengewässer (Wasserpfad) relevante Emissionen oder prinzipielle Risiken und Sicherheitsbetrachtungen,
- Aussagen zu Klimaanpassung und erneuerbaren Energien, Ressourcenschutz und Nachhaltigkeit, Abfall und Entsorgung, eingesetzte Stoffe und Techniken, den Flächenverbrauch und die Gefährdung durch Unfälle und Katastrophen.

Weiter ist zu prüfen, inwieweit allgemein gültige Standortvoraussetzungen für eine Bebauung im geplanten Bereich gegeben sind (z. B. Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Einhaltung bestimmter Grundwasserflurabstände, Eignung des Baugrundes, Versickerung von Niederschlagswasser, Hochwasserschutz).

Dabei werden die Schutzgüter bzw. relevanten Wirkungspfade in jeweils eigenen Kapiteln 4.1.1 bis 4.1.4 behandelt. Zur besseren Übersichtlichkeit wird in den Kapiteln mit folgender Systematik vorgegangen:

- 1. Schritt: Relevanzanalyse (Tabelle 2, Kapitel 4.1.1)**
⇒ Kurzbeschreibung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens, der betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltbestandteile und des daraus resultierenden Untersuchungsumfangs sowie der verwendeten Umweltindikatoren.
- 2. Schritt: Wirkungsanalyse – Entstehung, Ausbreitung, Auswirkung und Wechselwirkungen potenzieller Belastungen (Tabellen 3 und 4, Kapitel 4.1.2 und 4.1.3)**
⇒ Beschreibung der möglichen Entstehung und Ausbreitung möglicher Belastungen des Menschen und der Umwelt, der Wirkungsarten, -orte und -pfade.
⇒ Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen.
⇒ Untersuchung möglicher Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung sowie des Ausgleichs erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt.
- 3. Schritt: Beurteilung der Auswirkungen (Tabelle 6, Kapitel 4.3)**
⇒ Beurteilung der verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt.

Auf der Basis der Relevanzanalyse erfolgt die Analyse der möglichen Wirkungen des Vorhabens auf die betrachteten Schutzgüter (Wirkungsanalyse: verbale Gegenüberstellung von Eingriffsempfindlichkeit und Eingriffsintensität). In der Wirkungsanalyse werden mögliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (diese werden gesondert in Kapitel 5 dokumentiert) geprüft und berücksichtigt. Abschließend wird das Ergebnis der Wirkungsanalyse zusammenfassend beurteilt.

Differenzierung nach Wirkfaktoren – bau-, anlage-, betriebsbedingt

(zu Tabelle 4, Kapitel 4.1.3)

Im Folgenden werden die zur Bewertung herangezogenen Gesichtspunkte und Fragestellungen beispielhaft aufgelistet:

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Herstellung der geplanten Bebauung werden überwiegend vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt durch die Inanspruchnahme von Baustelleneinrichtungsflächen, bau- und transportbedingte Emissionen (Schall und Erschütterungen, Luftschadstoffe) und Bodenumlagerungen verursacht. Der Abbruch bzw. Rückbau der geplanten Bebauung, der wenn überhaupt, dann erst in weiter Zukunft entstehen dürfte, wird nicht weiter berücksichtigt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Unter anlagenbedingten Auswirkungen werden diejenigen Umweltauswirkungen erfasst, die durch Errichtung der Bebauung und notwendiger Verkehrserschließungen, Ver- und -entsorgungsanlagen zu lang andauernden bzw. dauerhaften und nachhaltigen Umweltauswirkungen führen. An erster Stelle ist dies die Flächeninanspruchnahme für die genannten baulichen Anlagen, die unmittelbar Eingriffe in den Boden und den geologischen Untergrund zur Folge hat. Eine Versiegelung von Flächen (Verringerung der Grundwasserneubildung) wirkt sich auf das Schutzgut Wasser, indirekt möglicherweise auch auf etwaige Feuchtflächen und Oberflächengewässer aus. Die Bebauung kann Auswirkungen auf den Wasserabfluss und auf Retentionsflächen haben.

Durch den Flächenverbrauch entstehen direkte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die Flächennutzung. Durch Verdrängungs- oder Barriereeffekte können auch indirekte Wirkungen auf den Biotopverbund entstehen. Die Anlage kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Landschaft und ihre Erholungseignung haben. Durch die Flächeninanspruchnahme können Kultur- und Sachgüter im öffentlichen Interesse direkt betroffen sein oder durch Außenwirkungen beeinflusst werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Unter nutzungsbedingten Auswirkungen können die beabsichtigten Nutzungen und damit zusammenhängende Verkehrsströme und die damit verbundenen möglichen Wirkungen auf Mensch und Umwelt sowohl im Normalbetrieb als auch bei Betriebsstörungen zusammengefasst werden. Dies trifft v.a. für gewerbliche Nutzungen zu. Eine erforderliche Abwasserbehandlung vor Ort oder in einer vorhandenen Kläranlage kann die gegebenen Einleitwerte bzw. die Belastungssituation des Vorfluters verändern.

Bewertungsstufen der Gesamtwirkungsbeurteilung (zu Tabelle 6, Kapitel 4.3)

Die Ermittlung der Bewertung erfolgt abweichend von der ökologischen Risikoanalyse nicht durch eine formalisierte Bewertungsvorschrift bzw. -matrix, sondern durch ökologische Bilanzierung und verbale Gegenüberstellung der jeweils maßgeblichen Bewertungskriterien selbst (z.B. Verlust bestimmter Biotope nach Qualität und Fläche). Folgende Bewertungskategorien werden in Tabelle 6, Kapitel 4.3, verwendet:

Tabelle 7 Erläuterung der in der verwendeten Bewertungsstufen

| <u>keine Auswirkungen</u> | <u>negative Auswirkungen</u> | <u>positive Auswirkungen</u> |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| nicht gegeben | sehr hoch negativ hoch negativ mittel negativ gering negativ sehr gering negativ | hoch positiv mittel positiv bedingt positiv |

Die Skala mit fünf Stufen ist übersichtlich und die gebräuchliche. Sie entspricht den fünf Güteklassen der neuen EU-Wasserrahmenrichtlinie. Die letztendlich aus fachlicher Sicht zu treffende **Gesamtwirkungsbeurteilung** (Kapitel 9) wird ebenfalls verbal-argumentativ begründet. Hierbei wird die fünfstufige Skala in Tabelle 6 Kapitel 4.3 in eine **dreiwertige Skala hoch - mäßig - gering** für den Laien vereinfacht zusammengefasst (vgl. Tabelle 8 in Kapitel 9). Hierbei sind die Einstufungen „sehr hoch negativ“ und „hoch negativ“ zu „hoch“ zusammengefasst, „mittel negativ“ wird der Einstufung „mäßig“ gleichgesetzt und „gering negativ“ und „sehr gering negativ“ werden mit „gering“ bezeichnet.

7.1 Angaben zu technischen Verfahren

Die verwendeten technischen Verfahren sind dem im Literaturverzeichnis genannten und insbesondere folgendem, der Begründung als Anlage beigefügtem Fachgutachten, im Einzelnen zu entnehmen:

- **Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. M178186/01**,
Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Helmut-A.Müller Straße 1-5, 82152 Planegg bei München,
vom 28.11.2023, 31 Seiten und 8 Seiten Anhang

7.2 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Die verwendeten technischen Verfahren sind dem Literaturverzeichnis im Einzelnen zu entnehmen. Diese liegen entweder als Anlagen bei oder in der Gemeinde Bergkirchen und bei den Fachstellen vor.

Aufgrund fehlender exakter Projektdaten wurden unter Punkt 4.1.3 in der Tabelle 4 auf Seiten 23-24 die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zusammengefasst.

8. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Vorschläge für Monitoring-Ansätze auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan 1. Änderung auf Grundlage des Umweltberichtes:

- Mensch / Lärm: Reaktion auf **unerwartete Auswirkungen** (Lieferverkehr, Lärm, Luftreinhaltung), Einhaltung der Stellplatzflächen und der Lagerflächen, Überprüfung durch Ortseinsicht der Gemeindeverwaltung in jährlichem Turnus, nach Inbetriebnahme, bei Auffälligkeiten Rückfrage beim Landratsamt Immissionsschutzabteilung (bei akutem Bedarf Überprüfung durch Messungen und Verkehrszählungen).
- Landschaftsbild: Überprüfung der Wiesen-Ansaat, Überprüfung der Gehölzentwicklung in 10-jährigem Turnus, erfüllt sie die erwartete Funktion zur Einbindung der Gewerbeflächen in die Landschaft, regelmäßige Bestandsaufnahme, Fotodokumentation.
- Wasser: Dokumentation der Auswirkungen auf den Prieler Graben durch den Neubau des Schmutzwasserkanals, Gewässerbeprobung, ob die erwartete Entlastung messbar ist?
- Arten / Biotope: Dokumentation des Artenbestands in den Ausgleichsflächen nach 25 Jahren (= Entwicklungsdauer): ist die erwartete Aufwertung, d. h. das Entwicklungsziel eingetreten?

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die **durch die 1. Änderung verursachten Eingriffe** (Gebäudeabriss und Neubau von zwei Gebäudekörpern mit dazwischenliegenden Keller) bringen nur **minimale Veränderungen** mit sich, auch wenn rechnerisch die Baugrenze um 414 m² größer wird. Außenlagerflächen, Fahrbewegungen im Freien, PKW-Stellplätze und die Schallauswirkungen bleiben ebenfalls nahezu unverändert. Nur die privaten Grünflächen inklusive dem privat genutzte Gartenbereich verringert sich um 159 m² von 596 m² auf 437 m² in der 1. Änderung. Bei der Gesamtwirkungsbeurteilung, vgl. Tabelle 8, erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering.

Die **wesentlichen Auswirkungen der 1. Änderung** liegen beim **Schutzgut Mensch**, v. a. aufgrund von Lärmemissionen, und sind hier als **mäßig** zu beurteilen. Beim **Schutzgut Landschaft** ist neben der Weiterführung der modernen, eher großmaßstäblichen Bebauung eine Einsehbarkeit von Westen gegeben. Durch die Vorbelastung, u. a. die Lagerflächen im Außenraum, und die Ordnungsfunktion der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft in der Zusammenschau jedoch nur als **gering** zu bewerten

Tabelle 8 Gesamtwirkungsbeurteilung

| Schutzgut bzw. Wirkfaktor | Bestand bzw. Ausgangssituation | Umweltauswirkungen in der Bauphase | Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt | Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen) | Beurteilung |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Arten und Lebensräume | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik, bereits versiegelte Betriebsfläche, dazwischen Baum- und Heckenbestand, Turmfalken in ehemaligem Pferdestall | Störung durch Lärm u. Staubentwicklung, Beeinträchtigung durch Lärm u. Staub auf nahe liegenden Flächen | maximal 414 m ² mehr Gebäudefläche | Erhalt von vier Bäumen und der Baum-Strauchhecke im Westen, lagegenaue Definition von Großbaum-Pflanzungen, Sicherung einer schmale Pflanzfläche am Westrand als Ortsrand | gering |
| Boden | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik, bereits versiegelte Betriebsfläche | maximal 414 m ² mehr Versiegelung, Verdichtung und Störung der Bodenfunktionen | Bebauung in Anlehnung an bisherige Bestandsgebäude | wasserdurchlässige Beläge auf Stellflächen und untergeordneten Verkehrsflächen | gering |
| Fläche, Nachhaltigkeit | bereits stark versiegelt, (Gebäude, Fahr- und Stellflächen) | Verdichtung und Versiegelung | dauerhafte Versiegelung (v. a. Gebäude) | gemeinsame Erschließung von Neubau und Erweiterung 2020 | gering |
| Wasser | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik, hoher Grundwasserflurabstand (19 m), Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet, steiler Gegenhang im Süden | minimal erhöhter Abfluss / ggf. Einschwemmung von Feinteilen | Sammeln des auf den überbauten Flächen anfallenden Regenwassers über Wiesenmulden am Südrand und gedroselte Einleitung in den Prieler Graben | Regenwasserrückhaltung in naturnahen Wiesenmulden (extensive Wiesen), wasserdurchlässige Beläge in Stellflächen und untergeordneten Verkehrsflächen | gering |

| Schutzgut bzw. Wirkfaktor | Bestand bzw. Ausgangssituation | Umweltauswirkungen in der Bauphase | Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt | Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen) | Beurteilung |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Klima und Luft, Folgen des Klimawandels | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik, bebauten Flächen werden nicht weiter verändert | Staubeträge in Nachbarflächen aufgrund Bodenarbeiten | Aufheizung durch Gebäude und großflächige Erschließungsflächen | Erhalt von Gehölzen und Nachpflanzungen, Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen in SO 5a und SO 5c | gering |
| Landschaft | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik, bereits bebaut, Ortslage Priel stark ländlich geprägt, stark ausgeprägtes Relief im Ortsumfeld, | Baustellenbetrieb / Lärm | weitere zwei moderne Gebäude am Ortseingang, Erhalt des Baumbestandes | Vorhaben- und Erschließungsplan sichert Fassadengestaltung, z. B. Holzelemente, klare Struktur, Festsetzung von Wand- und Firsthöhen, Begrünung mit Großbäumen | gering |
| Kulturelles Erbe, Sachgüter | Regenwasserkanal quert Geltungsbereich, Flugsicherungseinrichtung "Maisach DVOR [MAH]" in 3870 m im Südwesten | Erschütterungen | -. - | -. - | gering |
| Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik, landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld (Tierhaltung ab 40 m), Radweg und Bushaltestelle an nördlicher Grenze des Geltungsbereichs, Autobahn A 8 (1,4 km südlich) | Erschütterungen, Lärm und Staubemissionen durch Baustellenbetrieb, Schadstoffe (Baustellenfahrzeuge) | Lärm v. a. durch Liefer-, Personal-, Schwerlastverkehr, Verlagerung der Entladeflächen, verbesserte Arbeitsplatzsituation der Mitarbeiter am Standort, unwesentliche Erhöhung des PKW-Verkehrs durch Neueinstellungen | unveränderte Emissionskontingente gemäß aktualisiertem Schallschutzgutachten | mäßig |
| Abfälle und Abwässer | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik, Kleinkläranlage und Einleitung in den Prieler Graben, betriebliche Abfälle | Abfälle bei der Verarbeitung von Materialien zum Bau, geringe Abfallmengen bei Bauarbeiten, kein Verbleib auf Fläche, Einführung des Trennsystems, Kanalbau | erhöhte Entstehung von Produktionsresten / betriebliche Abfälle (v.a. Metallreste), Entlastung des Prieler Grabens durch 2020 hergestellten Schmutzwasserkanal (Druckleitung) | bereits 2020 hergestellter separater Schmutzwasserkanal (Druckleitung) des Sondergebietes an das Kanalsystem, somit wesentliche Entlastung des Prieler Grabens | gering |
| Sicherheitsbetrachtung | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik, bereits als Gewerbebetrieb genutzt, Gegenhang im Süden | Gefahren in der Bauphase durch schweres Gerät und Maschinen | bei Lager-, Fahr- und Abladetätigkeiten sowie bei der Metallbearbeitung, Befahren der Stellplatzflächen, ggf. Überflutungen bei Starkregenereignissen | -. - | gering |
| eingesetzte Techniken und Stoffe | rechtskräftiges Sondergebiet Aufzugtechnik, Einsatz von schweren Fahrzeugen (LKW 3,5t / 5t / 12t, Gabelstapler), Maschinen in Werkstatthallen | diverse Baufahrzeuge und schweres Gerät (Baukran) | Neubauten nach Energiestandards (EnEv), mind. 50 % Dachbegrünung auf den beiden Neubauten (SO 5a, SO 5c) | quantitative Definition der zu erbringenden Anteile an Dachbegrünung bei den Neubauten (SO 5a, SO 5c) | gering |

Im Bereich Boden erfolgt auf den inzwischen nahezu vollflächig bebauten bzw. versiegelten Betriebsflächen eine Art Nachverdichtung. Daher die Einstufung gering. Für das Schutzgut Fläche / Nachhaltigkeit erfolgt aufgrund der dichten Bebauung unter Berücksichtigung des Einbezuges bestehender Flächen sowie der gemeinsamen Erschließung ebenfalls eine Einstufung als gering.

Die Auswirkungen durch die **Neubebauung im SO 5** auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält kaum floristisch bedeutsame Landschaftselemente, lediglich zwei Heckenstrukturen mit bis 15 m hohen Laubbäumen. Das Planungsgebiet stellt einen untergeordneten Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar, da das Gebiet unmittelbar an den bestehenden Betrieb angrenzt.

Vor Abriss der Bestandsgebäude ist eine Begehung durch einen Experten, i.d.R. einen Tierökologen, durchzuführen, um ein Vorkommen von Fledermausarten und gebäudebrütenden Vogelarten ausschließen zu können. Dies ist zu dokumentieren. Evtl. erforderlich werdende Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nachzuweisen. Vorsorglich wird der Hinweis in das Planzeichen 7.8 „zu entfernende Gebäude“ integriert. Ein Tierökologe ist bereits mit der Untersuchung beauftragt. Von diesem liegt folgende Aussage, siehe beiliegende 5-seitige Anlage mit Fotodokumentation, vor: *„Ich war am Montag, 19.02.2024 in Priel bei der Firma Butz und habe die abzubrechenden Gebäude auf Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter untersucht. Für Fledermäuse waren keine Quartiermöglichkeiten vorhanden. Für Gebäudebrüter sind potenzielle Nistmöglichkeiten am alten Lager, am Anbau der alten Produktion und am Wohnhaus auf Balken oder Brettern sowie in einer Kletterpflanze am Wohnhaus vorhanden. Bei kurzfristigem Abbruch sind Brutvögel noch nicht betroffen. Die Kletterpflanze sollte bis Ende Februar abgeschnitten werden. Bei einem Abbruch der Gebäude ab März sollten Vergrämuungsmaßnahmen an den potenziellen Brutplätzen z.B. durch Abdecken der Nischen durchgeführt werden. Quartiere an Bäumen sind nicht betroffen. Da es sich bei den potenziellen Brutvogelarten um häufige sogenannte Allerweltsvögel handelt, sind mit der Beseitigung von Brutplätzen keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Weitere Maßnahmen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.“*

Somit ist die Anforderung entsprechend der planlichen Festsetzung 7.8 umgesetzt und erfüllt.

Es ist eine Brutstätte von Turmfalken (saP-relevante Art) im ehemaligen Pferdestall nachgewiesen. Diese Brutstätte wird jedoch nicht verändert oder erheblich negativ beeinträchtigt. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.**

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering** von den Bauleitplanungen betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der Bauleitplanung sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (DAH 5, DAH 10, A 8), die landwirtschaftlichen Flächen und die Gehöfte mit Tierhaltung, v. a. durch Lärm und weitere Immissionen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan **Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Nr. 105 Priel 1. Änderung** der Gemeinde Bergkirchen **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Nr. 105 Priel 1. Änderung** der Gemeinde Bergkirchen wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Nr. 105 Priel 1. Änderung der Gemeinde Bergkirchen Priel sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.**

Landshut, den 19. März 2024



LINKE + KERLING

STADTPLANER + LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

LITERATURVERZEICHNIS UND VERWENDETE UNTERLAGEN

Verwendete amtliche Unterlagen

- **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern – Landkreisband Dachau.** – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (LfU), München, Oktober 2005.
- **Regionalplan München, Region 14.** – Regionaler Planungsverband München (RPV), in der Fassung der Gesamtfortschreibung vom 01. April 2019 (8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans München).
- **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region München.** Regierung von Oberbayern, Stand 14.06.2010 unter <http://www.regierung.oberbayern.bayern.de/aufgaben/umwelt/allgemein/lek14/>.
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023** – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Hrsg., München, 01. Juni 2023.
- **UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren,** Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, München (LfU), Stand 2023, digitale Fassung unter www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?
- **Landesbaudirektion Bayern – Zentralstelle Straßeninformationssysteme (BAYSIS).** – Zählstellenauswahl der Landesbaudirektion Bayern, Zentralstelle Straßeninformationssysteme, Landkreis Dachau, Stand 2022, Zählstelle Nr. 77339712.
- **Geologische Karte** von Bayern des Bodeninformationssystems (BIS), 1:25.000. – über www.geoportal.bayern.de.
- **Bodenschätzungs-Übersichtskarte** von Bayern M 1 : 25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg, Stand 1958, digitale Fassung unter <http://www.bis.bayern.de/bis>.
- **FIS-Natur Online** (FIN-Web), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer, Bayerische Landesamt für Umwelt, München (LfU), Stand 2011, digitale Fassung unter https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/ (Zugriff: November 2023).
- **Amtsblatt der Europäischen Union, STANDARD-DATENBOGEN** für besondere Schutzgebiete (BSG), vorgeschlagene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (vGGB), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG) „Ampertal“. – Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Stand 2016.
- **Wasserkörper-Steckbrief** Flusswasserkörper (Bewirtschaftungszeitraum 2016-2021) „Maisach“. – Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) über Umweltatlas, aufgerufen am 04.04.2018, Datenstand 22.12.2015.
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF), **Karte der zivilen Anlagenschutzbereiche** (interaktive Karte über www.anlagenschutz.baf.bund.de).
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; **Bayerischer Denkmal-Atlas** (über www.geoportal.bayern.de).
- **Hydrogeologische Karte**, M 1 : 500.000, digitaler Datenbestand - www.geoportal.bayern.de, Zugriff 2018.
- **Biotopkartierung und Artenschutzkartierung Bayern**, digitaler Datenbestand. – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU), Augsburg, Zugriff 2023.
- **Standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern M 1 : 1.000.000** – Geologisches Landesamt München, München, 1991.

Gutachten und Mitteilungen / Sonstige Grundlagen

- **Flächennutzungsplan** Bergkirchen, Landkreis Dachau (1984). – Planungsgruppe Gern 8000 München 19, 10.12.1984, zur Verfügung gestellt von durch die Gemeinde Bergkirchen am 15.05.2018.
- **Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Neuaufstellung eines Landschaftsplans, Gemeinde Bergkirchen**, (2004). – in Aufstellung befindlich (Entwurf 07.12.2004), Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten, Fritz-Reuter-Str.1, 81245 München.
- **Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden** (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- **Vorhaben und Erschließungsplan M 1 : 200**, 9 Pläne vom 28.11.2023. – **Hoch³ Gewerbebau**, Sonnenstraße 6, 85764 Oberschleißheim, Dipl.Ing. Architekt (TH) Michael Schings.

- **Butz Aufzüge GmbH:** „Gegenüberstellung zum Verkehrsaufkommen bei den Bestandsgebäuden (Ist-Zustand) und zukünftig nach Errichtung des Neubaus und Weiternutzung der Bestandsgebäude“ – Priel, 18.04.2018.
- **Butz Aufzüge GmbH:** „Zukünftige Nutzung der Bestandsgebäude“ – Priel, 18.04.2018.
- **Butz Aufzüge GmbH und Hoch³ Gewerbebau:** „Butz Aufzüge GmbH Mitarbeiter“ – Priel, 05.04.2018.
- **MÜLLER-BBM GmbH:** **Schalltechnische Untersuchung** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ in Priel (Bergkirchen), Bericht Nr. M143676/03, Planstand Januar 2019. – Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München, 07. Februar 2019.
- **Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. M178186/01** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 Sondergebiet „Aufzugtechnik“ Priel 1. Änderung, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Helmut-A.Müller Straße 1-5, 82152 Planegg bei München, vom 28.11.2023, 31 Seiten und 8 Seiten Anhang.
- **WipflerPLAN-Köpf** Planungsgesellschaft mbH, Niederlassung Planegg, Frauenhoferstraße 22, 82152 Planegg. - Vorentwurf RW-Kanalisation OT Priel, Vorabzug, 28.05.2015.
- **Wasserrechtsantrag für ein Wasserrechtsverfahren** zur Regenwassereinleitungen im OT Priel durch das Ingenieurbüro Wipfler PLAN – Köpf Planungsgesellschaft mbH, Niederlassung Planegg, Frauenhoferstraße 22, 82152 Planegg mit Datum vom 23. April 2018.
- **Lageplan Pumpstation** – M 1 : 1.000/ M 1 : 200 vom 24.04.2019, Planungsbüro Niedenzu, Jahnstraße 22a, 93080 Pentling Dipl.Ing. (FH) Martin Niedenzu, Beratender Ingenieur BaylKa.
- **Längsschnitt PW – Anschluss Palsweis** – M 1 : 1.000/ M 1 : 100 vom 24.04.2019, Planungsbüro Niedenzu, Jahnstraße 22a, 93080 Pentling Dipl.Ing. (FH) Martin Niedenzu, Beratender Ingenieur BaylKa
- **Hinweise zur Pflegeplanung Grundstück 1380/49 Gemarkung Überacker**, VORAB_E vom 15.01.2019. - per E-Mail vom 24.01.2019, **Projektbetreuer des Biodiversitätsprojekts Palsweiser Moos und Fußbergmoos**.
- Garniel, A. & U. Mierwald: **Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr**. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“. – 2010.
- **Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung** – Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (**BayStMI**) und Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (**BayStMUGV**), Hrsg., München, Januar 2006.
- Ökologisch orientierte Planung. – **Beate Jessel, Kai Tobias**, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 2002.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG)** Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet Bruckberg-Gündlkofen“. – **DR. BLASY + MADER**, Eching am Ammersee, LINKE + KERLING, Landshut, 19.11.2002.
- **Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler** (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist.