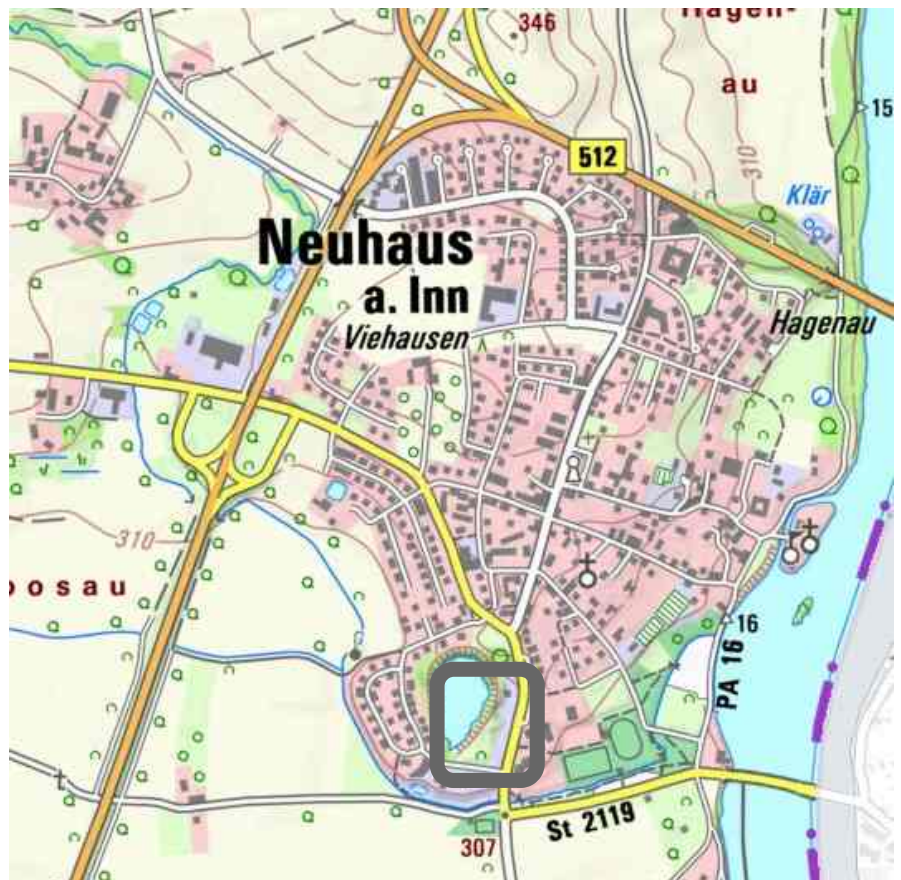


Vorhabensbezogener Bebauungs- und
Grünordnungsplan
„SO Einkaufen“
Gemeinde Neuhaus a. Inn

Umweltbericht

LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG: Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bearbeitungsvermerke:

P:_5019_Steinbruchsee_Neuhaus\
berichte\
5019_UB_BPlan_Neuhaus_Entwurf.
odt

fritz halser, katharina halser
– 07.10.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2 Wirkfaktoren der Planung.....	3
1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	3
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1 Naturräumliche Situation.....	7
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	7
2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	8
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche.....	9
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	9
2.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	10
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	10
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	10
2.2.7 Mensch.....	11
2.2.8 Wechselwirkungen.....	11
2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten.....	12
2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung.....	14
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
4.1 Vermeidung und Verringerung.....	15
4.2 Eingriffskompensation.....	16
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	17
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	18

Beigefügte Pläne

- Karte Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1.000

Separate Gutachten s. Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Neuhaus a. Inn plant den Neubau eines Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt im Bereich einer brachliegenden Fläche am alten Steinbruch. Hierfür wird der Bebauungsplan „SO Einkaufen“ aufgestellt. Es wird außerdem der bestehende Bebauungsplan „Kapsreiter Feld“ geändert.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen.

Eckdaten des Deckblattes:

- Geltungsbereich ca. 1,16 ha
- zusätzlich 0,1ha externe Ausgleichsfläche auf Flurnr. 518/33
- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 (3) BauNVO
- Grundflächenzahl: max. 0,6
- max. 2 Vollgeschosse

Die Zufahrt erfolgt von der südlich gelegenen Straße „Moosau“. Es ist außerdem ein Zugang von der östlich gelegenen Passauer Straße möglich.

Grünordnerische Ziele:

- weitestgehende Vermeidung von Eingriffen in Lebensräume geschützter Arten
- Umsiedlung und Habitatoptimierung für geschützte Arten, sofern Eingriffe nicht vollständig vermieden werden können
- landschaftsangepasste Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes
- Erhalt des ortsbildprägenden Steinbruchsees und weitgehender Erhalt des gewässerumgebenden Gehölzbestandes.

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Sondergebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung und der Geländeänderungen
- Eingriffe in gesetzlich geschütztes Schilf-Landröhricht (R111-GR00BK)
- Eingriffe in Gehölze
- Beeinträchtigungen von Lebensräumen geschützter Arten
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Hinblick auf ein Erfordernis faunistischer Erhebungen hat eine Vorabstimmung mit der UNB am Landratsamt Passau stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung konnten Anregungen zu zusätzlichen Untersuchungen eingebracht werden. Da dem

Vorentwurf kein Umweltbericht beigelegt wurde und keine Abhandlung der Eingriffsregelung bearbeitet wurde, wurden diese Punkte nachgefordert. Ebenso wurde eine vollumfängliche saP anstelle des im Vorentwurf beigelegten Kurzberichtes zu den faunistischen Erhebungen gefordert. Sämtliche Punkte wurden im Zuge der Entwurfserstellung ergänzt.

Ein Verkehrsgutachten bzgl. der Notwendigkeit einer Linksabbiegespur sowie eine Verkehrsschau zur Beurteilung eines ggf. erforderlichen Fußgängerüberweges wurden ebenso gefordert. Demnach ergibt sich durch die geplante Bebauung keine Notwendigkeit für eine Linksabbiegespur oder einen Fußgängerüberweg.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Vorhabens erfolgt für die Schutzgutbetrachtung weitgehend eine Beschränkung auf den Vorhabensbereich. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden von Juli bis November 2021 durchgeführt. Eine Aufnahme der Bestandssituation gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung erfolgte im Februar 2026.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

Ein Immissionsgutachten mit Aussagen zu Lärmwirkungen liegt vor.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Neuhaus a. Inn ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum / Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Neuhaus wird zusammen mit Schärding als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan trifft keine einschränkenden Aussagen zum Vorhabensbereich.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhaus a. Inn stellt im Vorhabensgebiet folgende Nutzungen dar: Grünstruktur um den Steinbruchsee und Mischgebiet sowie Sondergebiet Recyclinghof.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird geändert.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde
Neuhaus a. Inn (nicht maßstäblich)

Artenschutzkartierung (Radius von ca. 300m)

Im Geltungsbereich liegen keine Nachweise aus der Artenschutzkartierung vor. Im näheren Umfeld ist ein Nachweis des Dunklen Dickkopffalters aus dem Jahr 1953 bekannt. Aufgrund des Alters des Nachweises wird dieser Fundpunkt nicht als relevant erachtet.

In der Datenbank von Karla.Natur befindet sich ein Nachweis der Äskulapnatter im Vorhabensbereich. Es handelt sich dabei um die Nachweise, welche im Zuge der Kartierungen zum gegenständlichen Projekt erbracht wurden. Außerdem wurde ca. 70m südöstlich des Vorhabens eine weitere Äskulapnatter nachgewiesen. Ca. 180m nordöstlich des Vorhabens befindet sich außerdem ein Nachweis des Dunklen Dickkopffalters und des Kronwicken-Dickkopffalters aus dem Jahr 2015.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Passau (ABSP):

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

Im Kartenteil sind keine Zielvorgaben für den Bereich formuliert.

Waldfunktionskarte

Die Waldbereiche im Umfeld des Steinbruchweiher werden als Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand dargestellt.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

In der amtlichen Biotopkartierung aus dem Jahr 1987 sind folgende Biotope im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarem Umfeld erfasst:

- 7546-0096-001: Gehölz am Steinbruch südlich Neuhaus
- 7546-0095-001: Ruderalfläche südlich Neuhaus

Etwa 1km nordwestlich des Vorhabens befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen in den Gemeinden Neuburg am Inn und Neuhaus am Inn als LSG “Vornbacher Enge““ sowie das FFH-Gebiet Östlicher Neuburger Wald und Innleiten bis Vornbach. Etwa 400m südwestlich befindet sich das FFH-Gebiet Salzach und Unterer Inn.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Einheit Unteres Inntal und Untereinheit Unteres Inntal. Prägend für den Naturraum ist die Terrassenfläche des Inn, die sich an das entlang der Landesgrenze verlaufende Auenband des Inn nach Norden und Westen anschließt.

Den Untergrund im Vorhabensbereich bildet Granit (dGK25, BayernAtlas 2026).

Der Planungsbereich liegt auf einer weitgehend ebenen Fläche auf einer Höhe von ca. 315 m ü. NN.

Zum Steinbruchsee hin fällt das Gelände überwiegend steil ab.

Potenziell-natürliche Vegetation

Das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (2023) gibt für den Bearbeitungsbereich den Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald als potenziell natürlichen Vegetationstyp an.

Klima

Das Klima des unteren Inntales wird mit jährlichen Schwankungen im Temperaturverlauf von 19–20° C als mild kontinental beschrieben. Die mittlere Jahrestemperatur des sommerwarmen Gebietes beträgt 7–8° C. Der jährliche Niederschlag mit Maximum im Sommer liegt im Raum Pocking bei 700–750 mm und damit unter den Werten des angrenzenden Hügellandes. (ABSP 2004)

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden 2021.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Passauer Straße (ST2119), welche im Osten an das geplante Baugebiet anschließt. Nördlich befindet sich ein Recyclinghof, während nach Westen der Steinbruchsee anschließt. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Supermarkt mit zugehörigen Freiflächen. Die Fläche selbst besteht in ihrer Osthälfte aus befestigten Lagerflächen und einer Grünlandbrache, während nach Westen Saumbereiche mit Schilf in Richtung des Gewässers anschließen. Um den Steinbruchsee befinden sich auch Gehölzflächen, welche ebenso zum Teil vom Vorhaben berührt werden.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Fläche selbst besteht in ihrer Osthälfte aus befestigten Lagerflächen und einer Grünlandbrache, während nach Westen Saumbereiche mit Schilf in Richtung des Gewässers anschließen. Um den Steinbruchsee befinden sich auch Gehölzflächen, welche ebenso zum Teil vom Vorhaben berührt werden. Gesetzlich geschützte Bestände stellen nur die Schilfflächen (R111-GR00BK) dar.

Fledermäuse

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Gehölze mit potenzieller Quartierseignung für Fledermäuse. Der Vorhabensbereich ist außerdem als Jagdhabitat für Fledermäuse gut geeignet.

Vögel

Im Zuge der Brutvogelerhebungen konnten zahlreiche häufig vorkommende Vogelarten nachgewiesen werden. Darüber hinaus wurde im Vorhabensbereich ein Brutplatz des Trauerschnäppers nachgewiesen. Unmittelbar nördlich des Vorhabens wurde ein Brutplatz des Stieglitz nachgewiesen. Der Stieglitz profitiert insbesondere von den samenreichen Gras- und Krautfluren im Südteil des Geltungsbereiches.

Reptilien

Der Vorhabensbereich bietet geeignete Strukturen für Zauneidechsen, welche im Zuge der faunistischen Erhebungen vor Ort nachgewiesen werden konnten. Darüber hinaus wurde auch die Äskulapnatter nachgewiesen, die von den lichten Waldstrukturen mit Sonnplätzen in den Randbereichen profitiert.

Amphibien

Es konnten keine europarechtlich geschützten Amphibien nachgewiesen werden. Lediglich Nachweise des Seefrosches liegen vor.

Details zu den Erhebungsdurchgängen s. Kapitel 2.3. Ein Vorkommen weiterer Artengruppen wurde aufgrund der vorhandenen Strukturausstattung ausgeschlossen.

Auswirkungen:

Im Geltungsbereich werden mit Ausnahme von randlichen Gehölzstrukturen sämtliche Vegetationsbestände überbaut. Dabei geht auch ein Teil des bestehenden Landröhrichts (gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG) neben dem Steinbruchweiher verloren. Es ist ein funktionaler Ausgleich erforderlich, da eine Wiederentwicklung vor Ort voraussichtlich nur in Teilbereichen möglich ist.

Der Gehölzverlust wird durch Neupflanzung von Gehölzen im Geltungsbereich ausgeglichen. Ein Teil der Gehölzbestände kann erhalten werden. Es sind außerdem Nistkästen als Ersatz für verlorengehende Quartiersbäume im Vorhabensumfeld anzubringen. Die Maßnahme ist vorgezogen (vor den Fällungen von Quartiersbäume) umzusetzen.

Es sind außerdem CEF-Maßnahmen für Reptilien (Lebensraumoptimierung im Umfeld und Schaffung einer Ausgleichsfläche für umgesiedelte Individuen) erforderlich. Vor dem erforderlichen Abfangen von Reptilien sind Vergrämnungsmaßnahmen im Vorhabensbereich durchzuführen.

Außerdem ist eine Krautflur als Ersatzlebensraum für den Stieglitz zu entwickeln.

Für die umliegenden Gehölzbestände ergeben sich bauzeitliche Störungen durch Lärm- und Staubemissionen. Es ist keine Nachtbaustelle vorgesehen, sodass sich die Störungen lediglich auf die Vogelwelt beschränkt. Aufgrund der kurzen Dauer sowie der Vorbelastung durch angrenzende Straßen, Wertstoffhof und bestehende Einkaufsmärkte wird nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

Betriebsbedingt werden Wirkungen auf angrenzende Lebensräume durch Festsetzungen zur Beleuchtung der Außenanlagen weitgehend vermieden.

Nähere Ausführungen zu vorhabensbedingten Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten sind in Kapitel 2.3 enthalten.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Der Boden im Vorhabensbereich besteht aus überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist nicht bewertet (UmweltAtlas Bayern Boden 2026).

Es handelt sich aktuell um Böden mit dauernder Vegetationsbedeckung ohne erhebliche Vorbelastungen. Unmittelbar angrenzend wurde in früheren Zeiten Gestein abgebaut (Steinbruchweiher). Infolge der früheren Abbautätigkeit mit angrenzenden Materiallagerungen ist der natürliche Bodenaufbau weitgehend verändert.

Im Sinne der Anlage 2.3 der Bayerischen Kompensationsverordnung handelt es sich nicht um Böden wesentlich wertbestimmender Ausprägungen.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Bereich der geplanten Bauparzelle, befestigten Freiflächen und Zufahrten mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Teile des Geltungsbereichs bleiben von Bebauung / Versiegelung unberührt (Freiflächen). Mit einer GRZ von 0,6 ist die Versiegelung insgesamt mäßig bis hoch. Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet.

Geländeveränderung werden zur Vorhabensrealisierung erforderlich. Im Bereich des geplanten Baugebietes ist ein Bodenaustausch in erheblichem Maße aus Gründen der Baugrundstabilität erforderlich. Es entstehen keine landschaftsfremden, steilen Böschungen (max. 1:2) oder Stützmauern über einer Höhe von 1,0 m mit Ausnahme zur nördlichen und nordwestlichen Baugrenze. Dort steigt das Gelände steil an. Je nach bautechnischer Lösung kann hier die Erforderlichkeit einer bis zu 7m hohen Stützmauer nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades werden die vorhabensbedingten Auswirkungen als Wirkungen von mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich (Bayernatlas 2026). Südlich grenzen jedoch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Inn sowie ein wassersensibler Bereich an.

Unmittelbar an das Vorhaben grenzt im Nordwesten der Steinbruchsee an. Weitere Oberflächengewässer liegen nicht vor.

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Es ist ein Rückhalt soweit möglich in der Fläche vorgesehen. Das Oberflächenwasser soll weitestmöglich auf dem Baugrundstück bzw. in den Grünflächen versickert werden bzw. ist in Zisternen zu sammeln.

Die vorhabensbedingten Auswirkungen werden als Wirkungen von mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der südliche Ortsrandbereich von Neuhaus wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) als Gebiet mit geringer Kaltluftproduktion aufgrund der lockeren Bebauung eingestuft. Das Vorhaben befindet sich nicht in einer kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn. Über der Oberfläche des Steinbruchsees kann sich kleinräumig Kaltluft bilden.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden entsprechend als Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft eingestuft.

Auswirkungen:

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich befindet sich unmittelbar angrenzend an einen Steinbruchsee. Die Fläche selbst ist bisher unbebaut. Südlich und östlich grenzen Straßen und Siedlungs-/Gewerbegebiete unmittelbar an. Diese stellen eine Vorbelastung dar. Abschirmende Gehölze können zumindest teilweise erhalten werden. Aufgrund der wallartigen Struktur, die den Vorhabensbereich im Osten umgibt, ist eine Einsehbarkeit aktuell reduziert. Diese abschirmende Struktur wird erhalten, eine Einsehbarkeit ist von Süden möglich. Nach Norden steigt das Bestandsgelände stark an, sodass in diese Richtung keine Einsehbarkeit besteht.

Ein Fernblick ist nicht gegeben, es werden keine relevanten Sichtbezüge berührt.

Der Vorhabensbereich wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) als Gebiet mit mittlerem Erholungswert und mittlerer landschaftlicher Eigenart eingestuft.

Der Vorhabensbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Das Gebiet wird daher als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild eingestuft.

Auswirkungen:

Im Zuge der geplanten Bebauung können im Westen und Osten der Bebauung kleinflächig landschaftsbildprägende Gehölze erhalten werden.

Insbesondere das Gebäude wird dauerhaft als landschaftsfremdes Element wahrnehmbar sein. Es ist vorgesehen, dass sich das Gebäude in das nach Norden steil ansteigende Gelände einfügt bzw. dass das Gebäude den Höhenunterschied unter Umständen selbst abfangen kann. Einbindende Gehölzpflanzungen reduzieren zusätzlich die landschaftsfremde Wirkung des Baukörpers.

Aufgrund der Geländeänderungen ergeben sich zum Teil neue Böschungen und in geringem Maße ggf. Stützmauern (max. Höhe 1 m), mit Ausnahme der Nord- und Nordwestseite des Baugebietes. Entstehende Böschungen werden naturnah begrünt. Stützmauern werden begrünt, sodass sie sich gut in die Umgebung einfügen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Ca. 120m südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-2-7546-0151 (Teilstück der römischen Inntalstraße mit begleitenden Materialentnahmegruben).

Es sind keine Kabel oder Leitungen im Vorhabensbereich bekannt.

Auswirkungen:

Es ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Östlich des Vorhabens verlaufen im Bereich der Staatsstraße mehrere ausgeschilderte Radwege. Der Vorhabensbereich selbst ist nicht offiziell für die Erholungsnutzung erschlossen.

Der Vorhabensbereich ist insbesondere durch Lärmemissionen von Staatsstraße und Freiflächen der bestehenden Einkaufsmärkte im Umfeld vorbelastet. Für das Vorhaben liegt ein Schalltechnischer Bericht vor, welcher Lärmkontingente für das Baugebiet festlegt.

Auswirkungen:

Die Erholungswirksamkeit der Umgebung wird durch die geplante Bauentwicklung nur geringfügig beeinträchtigt. Die Erlebbarkeit des Steinbruchsees ist vom Parkplatz aus und ggf. vom Gebäude aus gegeben. Es werden keine relevanten Blickbeziehungen unterbrochen. Visuelle Wirkungen entstehen durch die großflächige Neuversiegelung (Parkplätze) sowie das Gebäude des Einkaufsmarktes selbst. Der Standort schließt nach Süden und Osten an bebaute Grundstücke an. Durch Eingrünungsmaßnahmen und Erhalt von randlichen Geländestrukturen werden erhebliche Wirkungen vermieden.

Akustische Wirkungen entstehen zu den Betriebs- und Anlieferungszeiten. Ein Immissionsgutachten liegt vor (s. Anlage zur Begründung: Schalltechnischer Bericht Nr. S2602012 Kontingentierung für das SO Einkaufen in Neuhaus a. Inn, Geoplan). Die darin aufgeführten Lärmkontingente werden Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit erheblichen Lärmwirkungen wird bei Einhaltung der Lärmkontingente nicht gerechnet.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten dargelegt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Details sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Ausführungen stützen sich auf eine Potenzialabschätzung sowie faunistische Erhebungen zu einzelnen Tiergruppen. Zusätzlich wurden vorliegende Datengrundlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Diese enthalten für den Vorhabensbereich keine Nachweise von im Sinne des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

Fledermäuse

Im Geltungsbereich befinden sich Gehölzbestände, die zum Teil potenzielle Quartiere (Höhlen, Spalten) für Fledermäuse aufweisen. Der Vorhabensbereich kann darüber hinaus ein gutes Jagdhabitat für Fledermäuse darstellen. Es sind CEF- und Vermeidungsmaßnahmen für diese Artengruppe erforderlich. Es werden Ersatzquartiere in umgebenden Gehölzbeständen angebracht, außerdem sind Vorgaben zur Quartiersbaumfällung und zur künftigen Beleuchtung des Baugebietes zu berücksichtigen.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Im Landkreis ist ein Vorkommen von Biber, Fischotter und Haselmaus potenziell möglich.

Die Erhebungen zur Haselmaus ergaben keine Nachweise im Vorhabensbereich, mit einem Vorkommen wird nicht gerechnet.

Biber und Fischotter besiedeln fast jeden Gewässerlebensraum. Im Vorhabensbereich stellt der Steinbruchsee einen geeigneten Lebensraum dar. Es sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Verzicht auf Nachtbauarbeiten, Vorgaben zur Beleuchtung des künftigen Baugebietes).

Kriechtiere

Bei insgesamt sechs Erhebungsdurchgängen konnten im Vorhabensbereich Zauneidechsen und die Äskulapnatter nachgewiesen werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat ein umfangreiches Konzept an Ersatzlebensräumen, Umsiedlungs- und Vergrämnungsmaßnahmen erarbeitet. Unter Einhaltung der in die Festsetzungen eingegangenen Maßnahmen des Fachbeitrags Artenschutz können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Lurche

Im Landkreis ist ein Vorkommen von Laubfrosch, Gelbbauchunke, Kleinem Wasserfrosch, Nördlichem Kammmolch und Springfrosch potenziell möglich. In der Artenschutzkartierung sind keine Nachweise bekannt. Am 19. und 29.03.2021 wurde der Steinbruchsee auf Eignung für planungsrelevante Amphibien überprüft. Da der See fast vegetationsfrei ist und die Ufer meist sehr steil sind, wird seine Eignung als Laichgewässer für entsprechend zu berücksichtigende Arten als äußerst gering bzw. nicht gegeben eingestuft. Die Nachsuche nach Laich erbrachte keine Ergebnisse. Es konnten lediglich Rufe des anspruchslosen Seefroschs (*Pelophylax ridibundus*) festgestellt werden. Daher sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Amphibien nicht zu erwarten.

Fische

Im Landkreis ist ein Vorkommen des Donau-Kaulbarsches potenziell möglich. Dieser kommt in Deutschland nur in der bayerischen Donau sowie den größeren Donau-Nebengewässern vor (z.B. Amper, Isar, Inn, Rott). Aufgrund fehlender geeigneter Gewässer im Vorhabensbereich ist ein Vorkommen des Donau-Kaulbarsches nicht wahrscheinlich.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann demzufolge ausgeschlossen werden.

Libellen

Im Landkreis ist ein Vorkommen der Grünen Flussjungfer potenziell möglich.

Die Grüne Flussjungfer ist eine Charakterart der Mittel- und Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche mit sauberem, nicht zu kühlem Wasser, kiesig-sandigem Sohlsubstrat, einer mittleren Fließgeschwindigkeit, sonnigen Uferabschnitten und mit Bereichen geringer Wassertiefe.

Da kein Gewässer mit geeigneten Habitatbedingungen für diese Libellenarten im Vorhabensbereich liegt, wird nicht mit einem Vorkommen gerechnet.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann demzufolge ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Landkreis ist ein Vorkommen des Eremiten sowie des Scharlach-Plattkäfers und des Schwarzen Grubenlaufkäfers potenziell möglich. Aufgrund fehlender alter Laubbäume ist ein Vorkommen dieser beiden erstgenannten Käferarten nicht wahrscheinlich. Auch für den Schwarzen Grubenlaufkäfer fehlen geeignete Habitate.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Im Landkreis ist ein Vorkommen von Dunklem und Hellem Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie des Großen Feuerfalters potenziell möglich. Der Dunkle sowie der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling benötigt neben deren Wirtsameisen die Pflanze Großer Wiesenknopf als essentiellen Bestandteil im Entwicklungszyklus dieser Schmetterlinge. Aufgrund des Fehlens der Wirtspflanze im Vorhabensbereich wird nicht mit einem Vorkommen gerechnet.

Der Große Feuerfalter ist auf wärmebegünstigte Lagen mit dem Vorkommen der Wirtspflanzen Stumpfbültriger Ampfer und Krauser Ampfer als Larvallebensräume angewiesen. Da im Vorhabensbereich diese Wirtspflanzen nicht vorkommen, wird nicht damit gerechnet, dass die Art im Vorhabensbereich vorkommt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann demzufolge ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Im Landkreis ist ein Vorkommen der Gemeinen Flussmuschel und der Zierlichen Tellerschnecke potenziell möglich. Aufgrund ungeeigneter Habitateigenschaften der im Vorhabensbereich befindlichen Gewässer kann ein Vorkommen der genannten Weichtiere ausgeschlossen werden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der genannten Grundlagen und die Geländeerhebungen erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Im Zuge vogelspezifischer Erhebungen wurden folgende Arten mit Revierzentrum im Vorhabensbereich nachgewiesen: Grauschnäpper (nur auf Durchzug, Rastgebiet), Stieglitz, Trauerschnäpper. Außerdem

wurden zahlreiche Arten ohne besondere Planungsrelevanz (=Allerweltsarten) nachgewiesen. Für die Artengruppe werden CEF- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums.

Dies gilt jedoch nicht für den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese wurden bereits durch frühere Bauleitplanungen überplant. Der in diesen Planungen festgesetzte Zustand kann als Ausgangszustand für die vorliegende Bauleitplanung gewählt werden. Es wird hier nur die Erhöhung der GRZ über die Differenz zur bisher festgesetzten GRZ bilanziert.

Bestandstyp	Wertpunkte	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
Bereits mit GRZ 0,4 bilanziert (Bebauungsplan „Alter Steinbruch“)				
X12	1	2.986	0,2	597
X3	2	887	0,2	355
Bereits mit GRZ 0,45 bilanziert (Bebauungsplan „Kapsreiter Feld“)				
X11	2	780	0,15	234
Bisher keine Bebauung vorgesehen				
B116	7	195	0,6	820
B13	6	1.508	0,6	5.428
B212-WO00BK	10	243	0,6	1.459
B212-WO00BK	10	68	0,6	408
G215	67	23	0,6	935
K11	4	1.085	0,6	2.604
P5	0	1.100	0,6	0
R111-GR00BK	10	404	0,6	2.425
Kompensationsbedarf				15.263

Hinweis: Auf die Vereinfachung der Wertpunkte gemäß Leitfaden wird aufgrund der detaillierten Bestandserfassung verzichtet.

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- Erhalt der randlichen Grünstrukturen zum Erhalt des Biotopverbundes
- naturnahe Gestaltung der Grünflächen (überwiegend Erhalt der bisherigen Strukturen und Vegetation)
- Biodiversität durch Schaffung differenzierter Grünräume für geschützte Arten
- Vorgaben zur Beleuchtung von Außenanlagen
- Parkplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Sicherung der Mindestdurchgrünung durch Festsetzungen von Gehölzpflanzungen.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 20% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 3.053 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **12.210 Wertpunkten**.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Vegetationsbestände

Auf folgender Fläche entstehen Eingriff in gesetzlich geschützte Bestände gemäß Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG:

Biotoptyp	m²
Schilf-Landröhricht	404
Gesamtfläche	404

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Bauvorhabens am geplanten Standort ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzung bzw. von einem weiteren Bestehen der Brachfläche auszugehen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- weitestmöglicher Erhalt bestehender Gehölz- und Geländestrukturen
- Kompensation von potenziell verloren gegangenen Brutplätzen für Vögel
- Gehölzfällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September)
- Managamentkonzept Reptilien: Vergrämung, Habitatoptimierung, Umsiedlung in CEF-Fläche
- Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung durch Vorgaben zu Beleuchtung der Außenanlagen.

Schutzgut Boden und Wasser

- Gründach
- Errichtung von Parkplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise.

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Begrünung von Stützmauern und Böschungen
- weitestmöglicher Erhalt von raumgliedernden und abschirmenden Grünstrukturen
- Sicherung der Mindesteingrünung durch Festsetzen von Gehölzpflanzungen.

Schutzgut Mensch

- Festsetzung von Lärmkontingenten

4.2 Eingriffskompensation

Wie in Kapitel 2.4 dargelegt, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **12.210 Wertpunkten**. Zugleich müssen Eingriffe in gesetzlich geschütztes Landröhricht flächengleich ausgeglichen werden.

Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche. Dort werden Reptilienriegel als CEF-Fläche entwickelt. Gleichzeitig erfolgt dort der baurechtliche Ausgleich. Es handelt sich um eine Fläche ca. 100m südwestlich des geplanten Baugebietes auf Flurnr. 518/33 Gmkg. Neuhaus a. Inn.

Maßnahme	Code Bestand	Bewertung in WP	Code Zielbiotop	Bewertung in WP	Größe in m²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung artenreiches Extensivgrünland	P42	2	G214-GU651E	12-1	773	9	6.957
Verlandungsröhricht	K11	4	R121-GR00BK	11	163	7	1.141
Steinriegel	P42	2	O21	10	60	8	480
gesamt					996		8.578

Erläuterung Codes:

K11	=	Artenarme Säume/Hochstaudenfluren
P42	=	land- und forstwirtschaftliche Lagerfläche
G214-GU651E	=	Artenreiches Extensivgrünland
R121-GR00BK	=	Schilf-Wasserröhricht
O21	=	Lesesteinriegel

Es handelt sich bei der Fläche um eine aktuell als Lagerfläche genutzte Fläche an einem Graben mit brennnesseldominierter Ufervegetation (s. Bestandsplan).

Auf einer Fläche von ca. 1.000m² sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Entwicklung Extensivwiese:

Aufbereitung der temporär genutzten Lagerfläche und Begrünung durch Mähgutübertragung (Mähgut oder Heudrusch von Wiesen des Typs G214-GE6510 gemäß BayKompV, Wiesen aus der Umgebung; passende Spenderflächen sind mit der UNB abzustimmen); Alternativ Einsaat mit Regiosaatgut für Frischwiese der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion ; anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern. Bei jeder Mahd sind 25% der Fläche als rotierender Brachestreifen zu belassen.

Anlage Lesesteinriegel

Anlage von Steinlinsen mit eingebauten Wurzelstöcken, Höhe der Struktur ca. 0,5 Meter, Durchmesser ca. 3 Meter; südseitig vorgelagerte Sandfläche (bodenständig) mit jeweils 2 m² Grundfläche.

Entwicklung Verlandungsröhricht

Im Bereich des Grabens auf der externen Ausgleichsfläche werden im Zuge eines Retentionsraumausgleiches Uferabflachungen geschaffen. In diesen Bereichen werden zur Initiierung der Entwicklung der Ufervegetation Soden des Landröhrichts aus dem Eingriffsbereich eingebracht.

Kompensation von Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotoptypen

Auf einer Gesamtfläche von 404m² wird in ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Landröhricht eingegriffen. Im Bereich der externen Ausgleichsfläche findet ein funktionaler Ausgleich durch Initialeinbringung von Soden aus dem Eingriffsbereich auf etwa 160m² statt. Die übrigen 240m² Eingriff werden nicht gleichartig durch die Entwicklung eines neuen Röhrichtbestandes ausgeglichen. Im Bereich der Ausgleichsfläche werden jedoch ca. 770m² gesetzlich geschütztes Extensivgrünland entwickelt. Es handelt sich dabei auch um einen gesetzlich geschützten Biotoptyp, welcher aufgrund seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit als funktionaler Ausgleich herangezogen wird. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope werden damit vollständig ausgeglichen.

Verbleibender Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf von 12.210 Wertpunkten kann nicht vollständig über die externe Ausgleichsfläche erbracht werden. Es verbleibt ein Defizit von 3.632 Wertpunkten. Diese werden über ein Ökokonto der Sparkasse Passau erbracht.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von Standortalternativen fand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung statt. Erschließungsalternativen waren aufgrund der bestehenden Wege und Straßen nicht relevant.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im Februar 2026 eine Bestandserhebung durchgeführt.

Zu folgenden Arten(gruppen) wurden Erhebungen durchgeführt:

- Reptilien
- Brutvögel
- Amphibien
- Haselmaus

Die vorhandenen Gehölze wurden auf mögliche Quartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten überprüft.

Zur Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt.

Im Zuge einer Verkehrsschau wurde die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur ausgeschlossen.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Vorgesehen ist eine Überwachung der Entwicklungsmaßnahmen auf den Ausgleichs-/CEF-Flächen. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen und die Vegetationsentwicklung sind jährlich über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren zu dokumentieren. Die Dokumentation ist jährlich an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Einkaufen“ wird die bauleitplanerische Voraussetzung für die Errichtung eines Verbrauchermarktes in Ortsnähe geschaffen. Die Planung sieht die Errichtung eines Supermarktgebäudes sowie von Parkplätzen in ausreichender Menge vor.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 12.210 Wertpunkte und wird in Teilen auf der externen Ausgleichsfläche Flurnr. 518/33 Gmkg. Neuhaus a. Inn erbracht. Eingriffe in gesetzlich geschützte Bestände werden damit vollständig ausgeglichen. Der übrige Kompensationsbedarf wird über ein Ökokonto erbracht.

Belange des Immissionsschutzes werden durch Festsetzung der Empfehlungen aus dem vorliegenden Immissionsgutachten berücksichtigt.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Vegetationsentwicklung im Bereich der Ausgleichsfläche vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	gering