

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „WOHNBEBAUUNG HOHENWART“

GEMEINDE MEHRING



UMWELTBERICHT

im Bereich der Fl.-Nr. 1748/20T und 1775/4T
Gemarkung Mehring

Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk Oberbayern

Auftraggeber:

M&M 7. Immobilien GmbH
Wörthstraße 6
84524 Neuötting



Link Landschaftsarchitekten
Grenzstraße 12a
84503 Altötting

Stand 08.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. VORHABEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Inhalt und Ziele übergeordneter Planungen	4
1.3 Konzeption und Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht	6
1.4 Datengrundlagen	6
1.5 Lage des Planungsgebiets	7
2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT ANHAND DER SCHUTZGÜTER	8
2.1 Bestandsaufnahme	8
2.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Vorgaben	10
2.2.1 Natura 2000 / Naturschutzgebiet	10
2.2.2 Biotopkartierung	11
2.2.3 Überschwemmungsgebiet	12
2.2.4 Kultur- und Sachgüter	12
2.3 Potenzielle natürliche Vegetation	13
2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	13
2.4.1 Schutzgut Boden	13
2.4.2 Schutzgut Wasser	14
2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume	15
2.4.4 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	15
2.4.5 Schutzgut Klima	16
2.4.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	17
2.4.7 Schutzgut Mensch	17
2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	18
3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	18
3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens	18
3.2.1 Schutzgut Boden	18
3.2.2 Schutzgut Wasser	19
3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume	19
3.2.4 Schutzgut Klima	20
3.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	20
3.2.6 Schutzgut Mensch	21

3.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
3.3	Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen	22
4.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	22
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	22
4.1.1	Schutzgut Boden	22
4.1.2	Schutzgut Wasser	23
4.1.3	Schutzgut Klima	23
4.1.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	23
4.1.5	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	23
4.2	Maßnahmen spezieller Artenschutz	23
4.2.1	Minimierungsmaßnahme M-01	23
4.2.2	Minimierungsmaßnahme M-02	24
4.2.3	Minimierungsmaßnahme M-03	24
4.2.4	Minimierungsmaßnahme M-04	24
4.2.5	Minimierungsmaßnahme M-05	24
4.3	Eingriffsregelung	25
4.3.1	Flächenbilanzierung	25
4.3.2	Beschreibung der Ziele sowie des Maßnahmen- und Pflegekonzepts	29
5.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	29
6.	METHODISCHES VORGEHEN	30
7.	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	30
8.	ZUSAMMENFASSUNG	30
9.	LITERATUR	31

1. VORHABEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Mehring hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1748/20T und 1775/4T, Gemeinde und Gemarkung Mehring, im Ortsteil Hohenwart im westlichen Gemeindegebiet. Dafür wird der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ nicht geändert, die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hohenwart bleibt bestehen.

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern können erforderliche Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Umfang und Art der Bebauung ist der Begründung zu entnehmen.

Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Inhalt und Ziele übergeordneter Planungen

Allgemeine Vorgaben aus den übergeordneten raumbedeutsamen Planungen wie dem Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) und dem Regionalplan sind zu beachten und werden hier nochmals dargestellt.

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

3.1 Flächensparen

(G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

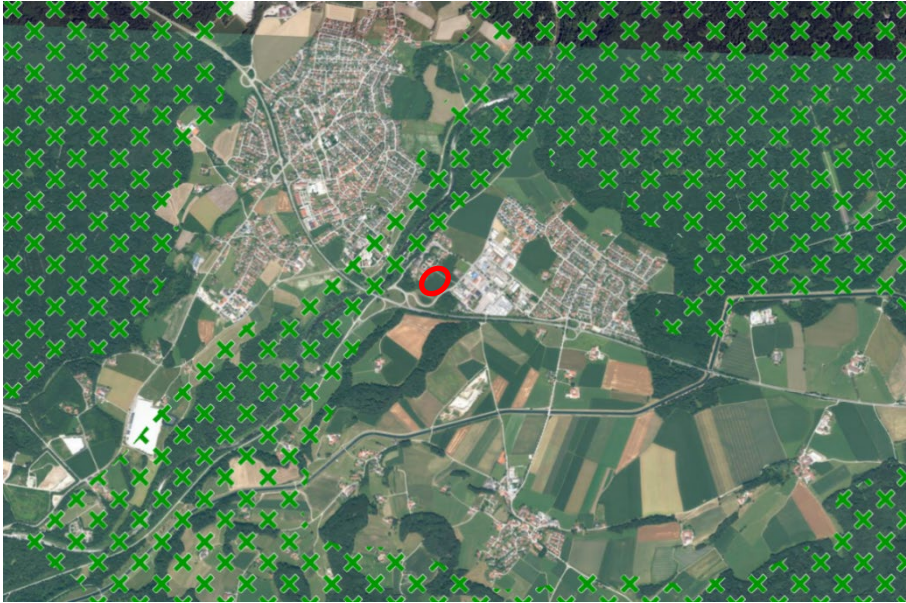
(G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Anbindung an bereits bestehende Bebauung im Westen sowie im Osten eine Anbindung an das ausgewiesene Gewerbegebiet BP Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“.

Regionalplan (18 – Südostoberbayern)

Gemäß dem Regionalplan der Region 18 befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebietes mehrere landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Nordöstlich grenzt das Vorbehaltsgebiet Nr. 42 „Daxenthaler Forst“ an, westlich das Vorbehaltsgebiet Nr. 43 „Alztal von Burgkirchen a. d. Alz bis zum Inn“ sowie südwestlich das Vorbehaltsgebiet Nr. 50 „Waldgebiete westlich von Burghausen“.

In diesen Vorbehaltsräumen sind die Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Landschaft sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts besonders zu berücksichtigen. Auswirkungen des Vorhabens auf diese Bereiche sind aufgrund der Entfernung und der fehlenden räumlichen oder funktionalen Verflechtungen nicht zu erwarten.



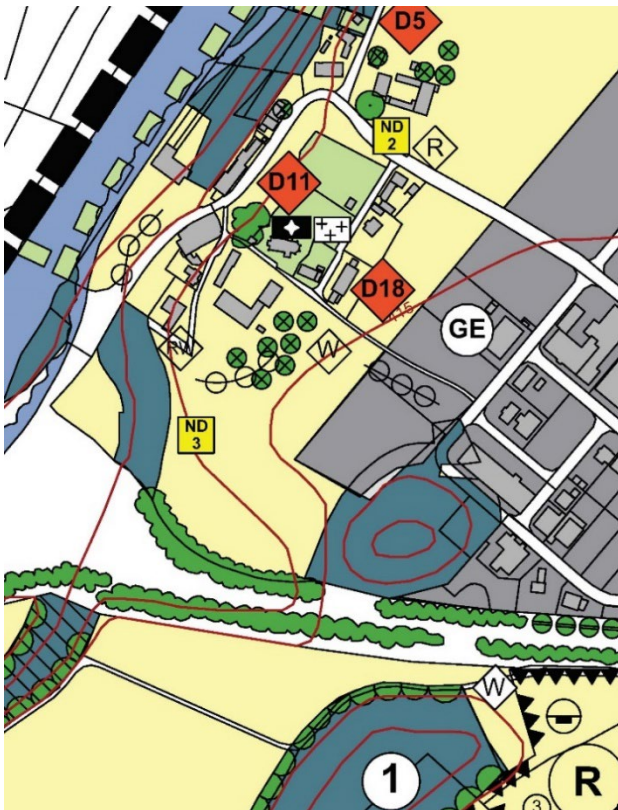
Darstellung Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (BayernAtlas 2024)

Rot: Lage Planungsgebiet

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehring ist der Großteil des Gebiets als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der östliche Teil ist als Gewerbegebiet eingetragen (= Teil des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“). Die eingetragene Streuobstwiese auf Fl.-Nr. 1748 ist nicht vorhanden. Auf der Fläche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, den FNP im Parallelverfahren zu ändern und die betroffenen Flurstücknummern als „Allgemeines Wohngebiet WA“ auszuweisen.



Planausschnitt Bestand Flächennutzungsplan



1.3 Konzeption und Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

Ziele	nach Fachgesetz	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des Bebauungsplans in Anbindung an bereits bestehende Bebauung
Retention Oberflächenwasser	Wasserhaushaltsrecht	Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.
Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Es sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Es ist von keiner Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, welcher über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehen wird, auszugehen.
Vermeidung von Abfällen / umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es ist nicht mit Altlasten auf den Flächen zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Vorgesehen ist der Anschluss an die bestehende zentrale Kanalisation der Gemeinde Mehring.
Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung und ausgewiesenem Gewerbegebiet.

1.4 Datengrundlagen

Folgende Unterlagen wurden als Datengrundlage verwendet (Auszug):

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehring
- Regionalplan 18 Südostoberbayern incl. Fortschreibungen
- FIN-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- BayernAtlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online
- Bayerischer Denkmal-Atlas (Bayerisches Denkmalamt für Denkmalpflege)
- Schallimmissionsprognose (Kurz + Fischer GmbH, Stand 11.11.2025)
- Bericht zur PFOA-Untersuchung (Planungsbüro Arago, Stand 23.08.2024)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ (natureconsult, Stand 28.10.2024)
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021)

1.5 Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ der Gemeinde Mehring umfasst eine Fläche von rund 2,19 ha. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Hauptortes Mehring im Ortsteil Hohenwart.

Im Norden grenzt der Bereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie an die daran anschließende Hohenwarter Straße. Östlich schließt das bestehende Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Haydnstraße bzw. die Einschleifung zur Staatsstraße St 2108 begrenzt, im Westen durch die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Hohenwart.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung des Gebiets ist sowohl von Osten als auch von Westen vorgesehen.

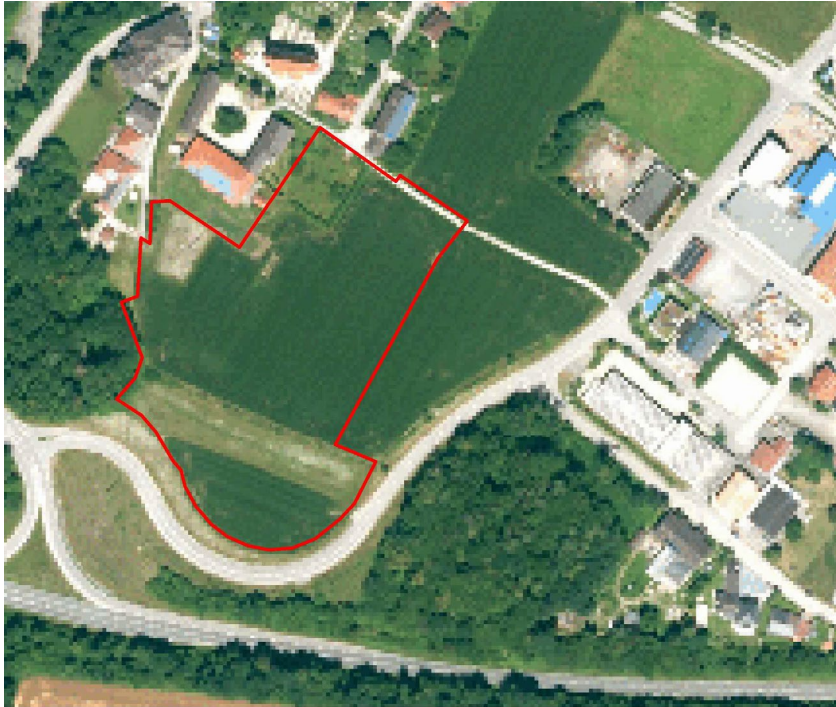


Topographische Karte (nicht maßstäblich), (Bayernatlas 2024)

Rot: Lage des Planungsgebiets

2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT ANHAND DER SCHUTZGÜTER

2.1 Bestandsaufnahme



Übersichtsplan Bebauungsplan
Rot: Lage Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen, der von einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg von der Haydnstraße im Osten zur Ulrich-Händler-Straße im Westen abgegrenzt wird. In diesem westlichen Bereich sind zudem kleinflächige private Grünflächen mit Gehölzen (u.a. Thujahecken) sowie Altgrasfluren im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens vorhanden.



Zentraler Wirtschaftsweg,
Blick Richtung Westen

Die südliche Hangfläche des Flurstücks Nr. 1748/20 entlang der Zufahrt zur St 2108 wird von der Gemeinde Mehring als Kompensationsfläche genutzt und ist größtenteils als extensives, relativ artenreiches Grünland ausgebildet.

An der Hangkante dieser Wiesenfläche Richtung Norden verläuft eine schmale Hecke aus standortgerechten jungen Gehölzen. Diese grenzt im Westen an den teilweise biotopkartierten Waldbestand („Eschen-Buchen-Hangwald bei Hintermehring“) an und verläuft im Osten entlang der Haydnstraße.



*Südliches Teilstück, Blick Richtung Westen
Geplante Kompensationsfläche und Kompensationsfläche Bestand*



Östliche Böschung, Blick Richtung Süden

Im Übergangsbereich zum angrenzenden Waldrand treten kleinflächig artenarme Säume sowie ruderal geprägte Staudenfluren auf. Südlich der bestehenden Wiesenfläche schließt eine Ackerfläche an, die im weiteren Verfahren als Kompensationsfläche vorgesehen ist.

Entlang der östlichen und südlichen Böschungsbereiche zur St 2108 finden sich kleinräumig junge Gehölzaufwüchse sowie trockenheitsgeprägte, ruderalisierte Staudenfluren. Die Böschungen selbst bleiben vollständig erhalten, ein Eingriff in diese Strukturen ist nicht vorgesehen.

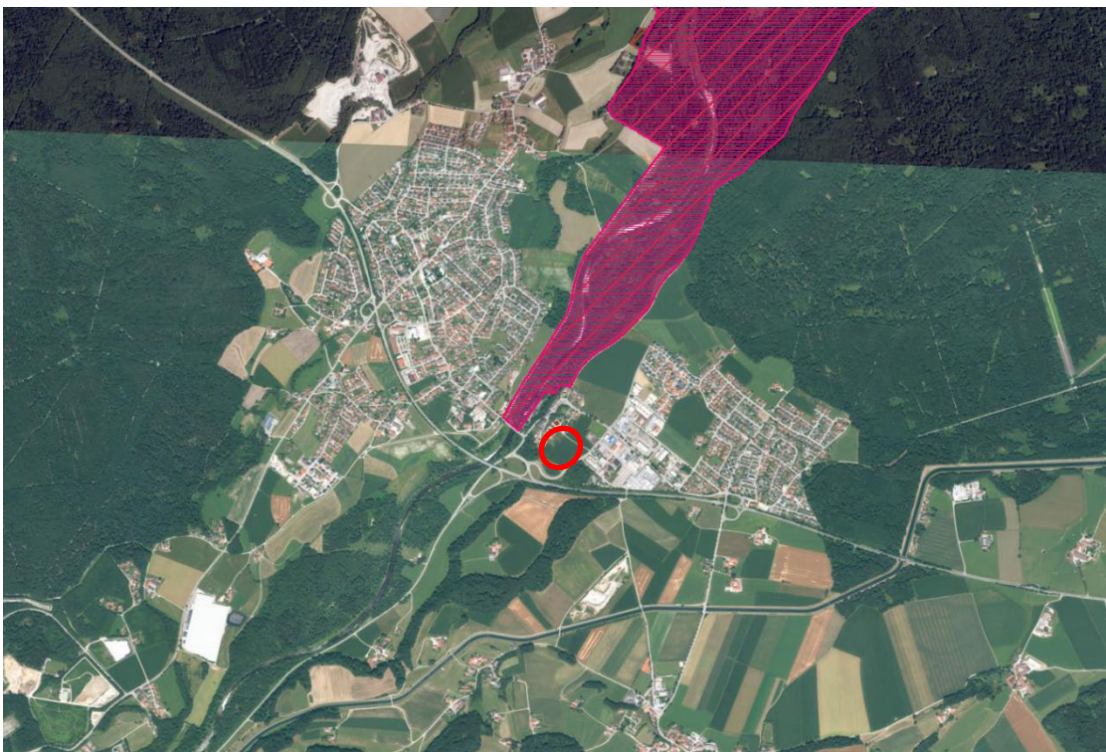
Zusätzliche Ausführungen sind der saP (natureconsult, 28.10.2024) zu entnehmen.
Die weitere Beschreibung und Bewertung erfolgt schutzgutbezogen.

2.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Vorgaben

2.2.1 Natura 2000 / Naturschutzgebiet

Es befinden sich Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) ID-Code 7742-371 / ID-DE-Code DE7742371 Inn und Untere Alz und ein Naturschutzgebiet ID NSG-00374.01 Untere Alz nordwestlich in der Nähe des Planungsgebietes.

Es kommt jedoch zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete.



Darstellung FFH- und Naturschutzgebiet (BayernAtlas2024)
Rot: Lage Planungsgebiet

2.2.2 Biotopkartierung

Es befinden sich folgende amtlich kartierten Biotope in direkter Umgebung des Planungsgebietes.

7842-0077-003, 7842-0077-002	Eschen-Buchen-Hangwald bei Hintermehring
7842-0078-004, 7842-0078-005, 7842-0078-006, 7842-0078-007	Altgrasbestände und Magerwiesen südöstlich und südwestlich Hohenwart
7842-0076-003, 7842-0076-004, 7842-0076-002, 7842-0076-001	Alzauen südlich Oberseng
7842-0084-001	Alzauen nördlich Hohenwart
7842-0085-001	Hangleitenwald nördlich Hohenwart

Biotopkartierte Flächen werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar berührt.

Die im südwestlichen Bereich ausgewiesene Baumschutzzone im Anschluss an den Eschen-Buchen-Hangwald (vgl. Maßnahmen des speziellen Artenschutzes, Minimierungsmaßnahmen M-03 und M-04) gewährleistet einen ausreichenden Abstand zu empfindlichen Strukturen. Auch die Entfernung des geplanten Baugebiets zu den weiteren nächstgelegenen Schutzgebieten schließt eine relevante Beeinflussung dieser Bereiche aus.



Darstellung amtlich kartierte Biotope (FIN-Web 2024)

Rosa + pink: amtlich kartierte Biotope

Rot: Lage Planungsgebiet

2.2.3 Überschwemmungsgebiet

Anhand der Karte ist ersichtlich, dass sich keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden.



Darstellung Hochwassergebiete (BayernAtlas 2024)
Hellblau: Hochwassergefahrenflächen HQ 100

2.2.4 Kultur- und Sachgüter

Westlich des Planungsgebiets befinden sich das Bodendenkmal D-1-7842-0155 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Kirche St. Nikolaus in Hohenwart“ sowie das Baudenkmal D-1-71-124-13 „Kath. Kirche St. Nikolaus incl. Friedhofsmauer“.

In diese Bereiche wird nicht eingegriffen.

Das im Geltungsbereich gelegene Baudenkmal D-1-71-124-18 „Gumbiller Kapelle“ wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es besteht somit keine Eingriffs- oder Gefährdungssituation für das Denkmal.



Darstellung Boden- und Baudenkmal (BayernAtlas 2024)

2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter einer potentiellen natürlichen Vegetation versteht man den hypothetischen Endzustand einer Vegetation in einem Lebensraum, der sich ohne menschliche Eingriffe ausbilden würde.

Im Untersuchungsgebiet würde sich größtenteils ein Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald, örtlich mit Silberweiden-Auenwald einstellen.

Das Planungsgebiet und sein weiteres Umfeld zählen zum Naturraum Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ nach Ssymank.

Die Naturraum Einheiten nach Meynen/Schmithüsen weisen das Gebiet zur Nummer 054 „Unteres Inntal“ dazugehörig aus.

2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Der Umweltzustand wird auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt und in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung des Eingriffs unterschieden. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ.

Bei der Bewertung wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden:

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Grundwasserverunreinigung durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Lärmbelastung durch den Baubetrieb
- Luftverunreinigung durch Baufahrzeuge
- Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderung des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäuden und Belagsflächen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehr

2.4.1 Schutzgut Boden

Boden nimmt im Naturhaushalt mehrere Funktionen wahr. Er ist Standort für die natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen der Land- und Forstwirtschaft, er fungiert als Speicher- und Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Filter, Puffer und Transformator für Schadstoffe, die aus der Luft in den Boden eingetragen werden. Der Boden schützt so das Grundwasser vor Verunreinigungen.

Beschreibung

Geologisch liegt das Gebiet in der naturräumlichen Haupteinheit D065 Alpenvorland und darin im Naturraum 053 Alzplatte. Das Bauvorhaben liegt lt. geologischer Karte im Bereich alteiszeitlicher Schotterablagerungen (Deckenschotter/Hochterrassenschotter), die von unterschiedlich mächtigen Deck- (Löß-) und Verwitterungslehmen bedeckt werden.

Lt. Umweltatlas Bayern (Übersichtsbodenkarte) besteht der Boden fast ausschließlich aus Braunerde, Schluff bis Schluffton (Löss Lehm).

Das Wasserrückhaltevermögen ist bei Starkniederschlägen sehr hoch. Die Bodenchemie in dieser Karte beschreibt den Humusgehalt im Oberboden < 4 Masse-%.

Lt. Bericht ist das Untersuchungsgebiet durch Kiese mit steinigen Anteilen gekennzeichnet, die angetroffenen Böden sind überwiegend grobkörnig. Bis rund 0,4 m unter Geländeoberkante wurde feinkörniger Oberboden mit stark kiesigen Anteilen angetroffen, der teilweise von stark kiesigen Schluffen steifer bzw. halbfester bis fester Konsistenz unterlagert wird. Darunter folgen steinige, sandige Kiese, die im tieferen Bereich felsartig verbunden sind.

Die lokale Vorflut wird durch die Alz gebildet, die deutlich tiefer als das Untersuchungsgebiet liegt.

Es ist kein Bodengutachten vorhanden. Da sich das Plangebiet im Bereich einer großflächigen Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA) befindet, wurde eine Untersuchung zur PFOA-Belastung durchgeführt. Lt. Prüfbericht des Planungsbüros Arago vom 23.08.2024 wurden drei Proben zur PFOA-Problematik mittels Spatenschürfe gewonnen. Die Untersuchung ergab nur in der oberflächennahen Probe (Entnahmetiefe 0,0 – 0,3 m unter GOK) einen Wert geringfügig oberhalb der Bestimmungsgrenze.

Für die Bewertung und Verwendung des Bodenmaterials gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (März 2024). Der Umgang mit dem belasteten Boden bzw. evtl. notwendige weitergehende Untersuchungen erfolgen in Abstimmung mit dem Landratsamt Altötting, Sachgebiet Bodenschutz.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die bodenökologischen Funktionen, insbesondere Biotopbildung, Grundwasserschutz und Regulierung des Oberflächenabflusses, sind durch Einträge von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln eingeschränkt.

Nach aktuellem Kenntnisstand besteht für das Planungsgebiet kein Altlastenverdacht.

2.4.2 Schutzgut Wasser

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine Wasserschutzgebiete, und das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Hochwassergefahrenbereiche. Aussagen zum Grundwasserflurabstand können mangels belastbarer Daten derzeit nicht getroffen werden.

Aufgrund der erwarteten Zunahme von Starkniederschlagsereignissen infolge des Klimawandels ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Planungsgebiet künftig intensivere Abflussgeschehen auftreten können. Bei starken Regenereignissen, insbesondere bei Sturzfluten, sind flächenhafte Abflüsse, Erosion sowie die Einleitung von Wasser und abgeschwemmtem Material in tiefer liegende Bereiche möglich. Dabei ist sowohl das innerhalb des Gebietes anfallende Oberflächenwasser als auch potenziell von außen zufließendes Wasser zu berücksichtigen (§ 37 WHG).

Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess geeignete vorsorgliche Maßnahmen zur Minimierung möglicher Schäden zu prüfen. Hierzu zählen unter anderem:

- Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserrückhaltung
(z.B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder Retentionsräume)
- Erhöhung der Versickerungsmöglichkeiten
(wasserdurchlässige Beläge, begrünte Flächenanteile oder Versickerungsmulden)
- Erosionsmindernde Gestaltung des Geländes
(schonende Geländemodellierung, Erhalt oder Anlage bodenstabilisierender Vegetation)



- Vorsorgliche Gebäude- und Grundstücksschutzmaßnahmen (schwellerartige Bauwerksdetails, angepasste Höhenlagen von ebenerdigen Öffnungen)
- Berücksichtigung möglicher externer Zuflüsse (geeignete Ableitungs- oder Rückhaltestrategien entlang der Grundstücksgrenzen)

Die Prüfung und Umsetzung solcher Maßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der späteren Planungs- und Ausführungsebenen. Ihre Berücksichtigung kann jedoch dazu beitragen, potenzielle Schäden durch Starkregenereignisse zu reduzieren und die Resilienz des Gebiets zu erhöhen.

2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich beinhaltet diverse Habitate. Neben Ackerflächen und Mähwiesen, die aufgrund ihrer intensiven Nutzung nur eine untergeordnete Bedeutung für die Fauna besitzen – Brutvorkommen naturschutzfachlich wertgebender Feldvogelarten konnten durch die Geländekartierungen ausgeschlossen werden – kommen kleinflächig Stauden- und Altgrasfluren, strauchgeprägte Hecken und einzelne Obstbäume vor.

Die hier zu unterstellende oder belegte Fauna beschränkt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf zumeist eurytope und noch regelmäßig auftretende Arten der landwirtschaftlich genutzten Offen- und Halboffenlandschaft sowie der dörflichen Siedlungen.

2.4.4 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Für das Bauvorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse zu den untersuchten Artengruppen sind in den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 32 ‚Wohnbebauung Hohenwart‘“ (Büro natureconsult, Stand 28.10.2024) dokumentiert.

Die saP basiert auf dem ursprünglich größeren, nach Norden erweiterten Geltungsbereich. Durch die zwischenzeitliche Verkleinerung des Planungsgebiets ergeben sich jedoch keine Änderungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bewertung oder der erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die vorliegende saP bleibt daher uneingeschränkt gültig und wird für den Bebauungsplan weiterhin herangezogen.

Die saP ist Bestandteil dieses Umweltberichts; die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt und, soweit erforderlich, durch Zitate aufgegriffen.

Für das Planungsgebiet wurden in den Jahren 2022 und 2023 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Altötting (Hr. Polacek) Kartierungen zum speziellen Artenschutz durchgeführt, um mögliche Auswirkungen des Eingriffs abschätzen und durch geeignete Maßnahmen mindern bzw. ausgleichen zu können. (Anmerkung: Die saP bezieht sich auf das ursprüngliche Planungsgebiet, das sich weiter Richtung Norden erstreckte und größer als das aktuelle Gebiet war.)

Die Kartierung erfolgte bezüglich folgender Gruppen:

- Strukturkartierung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten in Bäumen (Baumhöhlen, Spalten)
- Reptilienkartierung (Zauneidechse)
- Potentialkontrolle auf Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings über Vorkommen der Futterpflanze
- Sonstige Beibeobachtungen (Avifauna)

Zusammenfassung

Strukturkartierung

Bei den Gehölzbeständen innerhalb des Eingriffsbereichs wurden keine relevanten Quartierstrukturen erfasst.

Zauneidechse

Zwischen Juli 2022 und Mai 2023 erfolgte an vier Terminen eine Kartierung der Zauneidechse über Sichtbeobachtungen. Es konnten keine Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden, so dass eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Art im Gebiet ausgeschlossen wird.

Erfassung Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Im Jahr 2022 und 2023 wurden im Untersuchungsgebiet Begehungen bzgl. der Futterpflanze, dem Großen Wiesenknopf, durchgeführt. Es konnte kein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings festgestellt werden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Beibeobachtung Avifauna

Im Jahr 2023 wurden im Rahmen der Begehungen diverse Vogelarten miterfasst, deren Brutplätze jedoch mit hoher Sicherheit außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Als Vermeidungsmaßnahme zum vorgezogenen Ausgleich werden Minimierungsmaßnahmen M-01 bis M-05 (s. Punkt 4.2) festgesetzt.

Betroffenheit von Pflanzenarten

Lt. der Geländekartierungen kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie innerhalb der Eingriffsflächen vor.

Betroffenheit von Tierarten

Fledermäuse

Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote sind durch geeignete Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (M-01, M-03, M-04, M-05) vermeidbar.

Vogelarten

Für die betroffenen Vogelarten sind konfliktvermeidende Maßnahmen (M-01, M-02, M-04) erforderlich.

Durch die vorgegebenen Minimierungsmaßnahmen, dem Erhalt des Waldrands und Ausweisung einer Schutzzone sowie einer Kompensationsfläche können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hoher Prognosesicherheit vermieden werden.

2.4.5 Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt und trägt in seiner Funktion als Freifläche zur Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche bei. Aufgrund der bestehenden Geländeneigung ist davon auszugehen, dass der nächtliche Kaltluftabfluss in Richtung der tiefer liegenden Bereiche im Nordosten erfolgt und entsprechend dorthin gelenkt wird.

Aufgrund der Lage und der jetzigen Nutzung kommt dem Planungsgebiet keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.

Die vorherrschende durchschnittliche Windrichtung ist das ganze Jahr über von Westen. Das Klima im Planungsgebiet ist gemäßigt und warm, es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Innerhalb eines Jahres gibt es 1898 mm Niederschlag, die mittlere Jahrestemperatur 8,8 °C.

2.4.6 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Charakteristisch für die Region ist die kleinstrukturierte bäuerliche Landwirtschaft mit den typischen Landnutzungsformen und Gebäudetypen.

Das geplante Baugebiet liegt auf einer Hochterrasse über dem Alztal und ist im Westen durch die bestehende kleinräumige Ortsbebauung geprägt. Die denkmalgeschützte Kirche mit dem weitläufigen Friedhof markiert das Ende der Hangkante, die sich entlang der Alz erstreckt.

Im Nordwesten schließt die Bebauung des Ortsteils Hohenwart an, im Südwesten grenzt das Gebiet an einen biotopkartierten Waldbereich. Östlich verläuft ein naturnah bewachsener Hügel entlang der Haydnstraße und begleitet die geplante Bebauung. Im Norden grenzen Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während im Osten das Gewerbegebiet der Gemeinde Mehring durch die Haydnstraße abgegrenzt wird. Im Süden überwindet eine bewaldete Fläche den Höhenunterschied zur darunterliegenden Alzterrasse.

Die Einschleifung von der Gemeindeverbindungsstraße St 2108 zur St 2356 liegt unmittelbar südlich des Plangebiets und verläuft entlang der Haydnstraße bis zum höher gelegenen Gewerbegebiet Mehring/Öd im Westen.

Aufgrund der Geländestruktur und der bestehenden Bebauung ist das Gebiet nur eingeschränkt einsehbar, es bestehen keine weitläufigen Sichtbeziehungen.

2.4.7 Schutzgut Mensch

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung kann es zu Lärm- und Schadstoffbelastungen durch landwirtschaftliche Maschinen im Plangebiet kommen.

Im angrenzenden westlichen Bereich befindet sich Wohnbebauung, im östlichen ein Gewerbegebiet. Im Umgriff sind keine empfindlichen Nutzungen (Krankenhäuser, Schulen, etc.) vorhanden und daher auch nicht betroffen. Es sind keine erheblichen Einschränkungen erkennbar.

2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet ist das Baudenkmal „Gumbiller Kapelle“ vorhanden. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Durch eine entsprechende Berücksichtigung bei den Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung vermeidbar.

Ansonsten sind keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmäler auf der Fläche bekannt. Da sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet verschiedene Bodendenkmäler befinden, ist es möglich, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bodeneingriffe sind daher auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die beschriebenen Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und das Gewerbegebiet auf der Ostseite lt. Bebauungsplan Nr. 4 erweitert wird. In Bezug auf die Funktion und Qualität der Schutzgüter würde sich keine Veränderung ergeben.

3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens

3.2.1 Schutzgut Boden

**Ziele: Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen,
Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden**

Auswirkungen

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist mit Schadstoffbelastungen in Form von organischen und anorganischen Düngemitteln im Boden zu rechnen. Durch die Umnutzung in eine Wohnbebauung werden offene Flächen versiegelt, jedoch gibt es keine weiteren Einträge durch die Landwirtschaft.

Ein Stoffeintrag durch PFOA ist nicht mehr zu erwarten, da die Industrie auf andere Produktionsformen umgestellt hat. Evtl. vorhandenes PFOA wird in tiefere Schichten verfrachtet oder durch Oberflächenwasser aus dem Plangebiet weitergeleitet.

Baubedingt

Der Oberboden und Teile der darunter liegenden Bodenhorizonte werden im Planungsbereich für versiegelte bzw. überbaute Flächen abgetragen mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert oder verloren gehen (Verlust der natürlichen Bodenschichtung und Bodenprofile, Änderung der Bodenfunktionen, Verlust von belebtem Boden, Verlust von Filter- und Pufferfunktionen). Durch Baumaschinen, Materiallagerungen etc. kann es zu weiteren Bodenverdichtungen kommen.

Anlage- und betriebsbedingt

Die geplante Bebauung verursacht eine dauerhafte Versiegelung, die die Bodenfunktionen (Lebensraum für Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen, Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen, Pufferfunktion) nachhaltig negativ beeinflussen. Entlang der Zufahrtsstraßen sind Immissionen zu erwarten.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Boden wird insgesamt als **hoch** eingestuft.

3.2.2 Schutzgut Wasser

**Ziele: Erhalt und Reinhaltung der Oberflächengewässer,
Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers**

Auswirkungen

Baubedingt

Durch den Abbau von Oberboden wird der Puffer zum Grundwasser verringert, so dass beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ein Eintrag entstehen könnte. Das natürliche Retentionsvolumen geht zum Teil verloren. Bodenverdichtungen während der Bauphase verhindern die Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle.

Anlage- und betriebsbedingt

Durch die geplante Bebauung werden die überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet vergrößert. Dies führt zu einer Verringerung der Flächen, die der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser dienen, und kann die Grundwasserneubildung beeinträchtigen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass Straßenabwässer und Regenwasser Schadstoffe in den Boden oder das Oberflächenwasser eintragen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.

Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers kann unter Einhaltung der Regelwerke (DWA A 138, M 153 und Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) genutzt werden.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Wasser wird insgesamt als **mittel** eingestuft.

3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Ziel: Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften

Auswirkungen

Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen, wodurch potenzielle Habitatstrukturen sowie Brut-, Entwicklungs- und Fortpflanzungsstätten verloren gehen können. Dieser Verlust kann negative Auswirkungen auf die örtliche Flora und Fauna haben.

Baubedingt

Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Störungen auf der Fläche und in der näheren Umgebung zu rechnen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen relativieren sich diese Störungen jedoch wieder. Aufgrund der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete sowie der vorhandenen Zufahrtsstraße bestehen bereits gewisse Vorbelastungen, sodass zusätzliche Beeinträchtigungen vergleichsweise gering ausfallen.

Anlage- und betriebsbedingt

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (M-01 – M-05) vermeiden Beeinträchtigungen während der Bauphase und mindern bzw. verhindern negative Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften.

Durch die vorgesehenen Grünflächen, die Ausweisung einer Schutzzone am westlichen Waldrand sowie die Anlage einer Ausgleichsfläche entstehen Rückzugs- und Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Diese Maßnahmen gleichen die Flächenversiegelung teilweise aus, erhöhen die strukturelle Vielfalt der

Landschaft im Plangebiet und ermöglichen eine ökologische Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume wird insgesamt als **mittel** eingestuft.

3.2.4 Schutzgut Klima

**Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas,
Vermeidung von Emissionen**

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauphase werden sich die Emissionswerte aufgrund der Baumaschinen und des vermehrten Verkehrs erhöhen.

Anlage- und betriebsbedingt

Die geplante Bebauung wird voraussichtlich Auswirkungen auf das Kleinklima haben. Durch die Versiegelung der Flächen ist mit einer verminderten Verdunstung, einer erhöhten Wärmestrahlung und einer leicht reduzierten Luftfeuchtigkeit zu rechnen.

Die vorgesehenen Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Anlage einer Kompensationsfläche wirken diesen Beeinträchtigungen entgegen und tragen zu einer ausgleichenden Wirkung bei.

Es werden keine klimarelevanten Gehölzstrukturen entfernt, und der angrenzende Hangwald bleibt unberührt. Auch werden keine Flächen in Anspruch genommen, die für das lokale Klima von besonderer Bedeutung sind.

Insgesamt sind daher nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Klima wird insgesamt als **gering** eingestuft.

3.2.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

**Ziel: Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der
Landschaft**

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauzeit ist mit visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Kräne etc. zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingt

Im Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung sowie an den angrenzenden Waldgürtel, wodurch eine direkte Verbindung zu den vorhandenen Grünstrukturen besteht. Im Norden und Osten wird das Gebiet durch einen Grünstreifen abgegrenzt, der eine begrünte Lärmschutzwand integriert und das östlich angrenzende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“) optisch und funktional von der Wohnbebauung trennt. Dieser Grünstreifen schafft eine Pufferzone zwischen den Nutzungen.



Im Süden erfolgt die Einbindung in das bestehende Landschaftsbild durch ergänzende Heckenpflanzungen sowie die anschließenden Kompensationsflächen. Diese Maßnahmen unterstützen die ökologische Vernetzung und schaffen eine Übergangszone zwischen den neuen Bauflächen und der angrenzenden Landschaft. Aufgrund der erhöhten Lage des Plangebiets sind die südlichen Bereiche von außerhalb nur eingeschränkt einsehbar, sodass die Neubebauung die bestehende Landschaftscharakteristik nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die geplanten landschaftsgestaltenden Maßnahmen tragen somit zur Minderung von Sichtwirkungen bei, während gleichzeitig ökologische und funktionale Puffer zu angrenzenden Nutzungen geschaffen werden.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild wird insgesamt als **gering** eingestuft.

3.2.6 Schutzgut Mensch

Ziel: Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse einschließlich der Erholung

Auswirkungen

Die Fläche besitzt nur eine untergeordnete Erholungsfunktion, da in der unmittelbaren Umgebung keine Wanderwege oder Aussichtspunkte vorhanden sind. Durch die geplante Bebauung wird die Erholungsnutzung daher nicht beeinträchtigt.

Baubedingt

Während der Bauphase ist mit Lärm von Baumaschinen und Schwerlastverkehr, ferner mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen der Anwohner zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingt

Im Plangebiet besteht bereits eine Vorbelastung durch den angrenzenden Wohn- und Gewerbebereich sowie durch das bestehende Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtsstraße nach Mehring-Öd. Mit der geplanten Bebauung ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten, wodurch sich sowohl der Verkehrslärm als auch die Luftschadstoffbelastung im Bereich des Plangebiets erhöhen können.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Mensch wird insgesamt als **gering** eingestuft.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ziel: Erhaltung der Umgebung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern

Das im Randbereich des Planungsgebiets gelegene Baudenkmal wird während der Bauarbeiten gesichert. Weitere Boden- und Baudenkmäler im Umfeld des Plangebiets werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird insgesamt als **gering** eingestuft.

3.3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen

Um die Ergebnisse vergleichbar zu machen, erfolgt eine Zusammenfassung der Bewertung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter in tabellarischer Form.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	hoch	mittel	hoch
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Arten und Lebensräume	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft/ Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Bei Realisierung der Planung kommen die vorgenannten Umweltauswirkungen zum Tragen. Durch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und der Kompensation können die Auswirkungen auf ein geringes Maß reduziert werden.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für die einzelnen Schutzgüter durchgeführt:

4.1.1 Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf, Bodenumsetzungen bzw. -bewegungen nur im nötigsten Rahmen
- Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten getrennt abzutragen, schichtgerecht in fachkundig angelegten Bodenmieten (max. Höhe 2 m) zu lagern, mit einer Luzerne-Kleegrasmischung zu begrünen und ggf. nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen
- Baustellenverkehr und Lagerflächen sind auf den Geltungsbereich zu beschränken
- Reduzierung des Versiegelungsgrades des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Ordnungsgemäße Behandlung von möglicherweise auftretendem, belastetem Bodenaushub
- Vermeidung von Bodenkontamination und nicht standortgerechter Bodenveränderung

4.1.2 Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Sammeln des Niederschlagswassers auf den Grundstücken durch Zisternen, Schächte, Rigolen

4.1.3 Schutzgut Klima

- Schaffung klimarelevanter Strukturen (Gehölzpflanzungen, Säume, Wiesen)
- Festgesetzte Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen

4.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhöhung der Biodiversität durch differenzierte Grünräume
- Eingrünung der Wohnstraßen und Grundstücke
- Strukturanreicherung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen

4.1.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzungen in Privatgärten und öffentlichen Grünflächen)
- Randeingrünung mit heimischen Gehölz- und Strauchpflanzungen

4.2. Maßnahmen spezieller Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (s. saP natureconsult, Stand 28.10.2024)

Vorbemerkung:

Die Einsetzung einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung (UBB) zur erfolgreichen Umsetzung und Dokumentation der nachfolgend genannten Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich wird vorausgesetzt (vgl. M-01).

Maßnahmen zur Vermeidung

Als Maßnahmen zur Vermeidung („mitigation measures“ - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen aufgeführt, die im Stande sind, vorhabensbedingte Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen.

4.2.1 Minimierungsmaßnahme M-01 – verbindlicher Einsatz einer UBB für den Artenschutz

Es ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) für den Artenschutz einzusetzen, die sicherstellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans und der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf die Maßnahmen zum speziellen Artenschutz eingehalten werden.

Der Unteren Naturschutzbehörde Altötting ist Name und Erreichbarkeit der beauftragten Person(en) vor Umsetzung der Maßnahmen und Baubeginn mitzuteilen. Die Maßnahmen bzw. deren Umsetzung sind entsprechend u. g. Vorgaben in Wort und Bild zu dokumentieren. Baubeginn und die Fertigstellung der Maßnahmen zum speziellen Artenschutz sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen bzw. mitzuteilen, wo gefordert ist eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Altötting vorzunehmen.

4.2.2 Minimierungsmaßnahme M-02 – zeitliche Festsetzung zur Gehölzentfernung

Zur Vermeidung von Brutplatzverlusten, v. a. von s. g. „Allerweltsarten“ sind sämtliche Gehölze und Staudenfluren nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG¹ zu entfernen.

4.2.3 Minimierungsmaßnahme M-03 – Minimierung von anlagebedingten Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung anlagebedingt negativer Effekte auf Leitlinien für Fledermäuse, u. a. des Großen Mausohrs, ist zwischen geplanter Bebauung (inkl. Nebengebäuden, Gartenhäusern usw.) und der äußeren Traufkante des biotopkartierten Waldbestands auf Fl.-St. Nr. 1748/20, Gemark. und Gem. Mehring, ein Abstand von mind. 15 m einzuhalten. Der Waldrand sollte naturnah entwickelt und erhalten werden, wo möglich sind standortgerechte Biotoptypen, wie mesophile Staudenfluren und Traufsäume zu entwickeln.

4.2.4 Minimierungsmaßnahme M-04 – Sicherung von Habitaten und Lebensstätten vor temporären, baubedingten Eingriffen und Störungen

Baubedingte Beeinträchtigungen von angrenzend an den Eingriffsbereich bestehenden wertgebenden Habitaten und Lebensräumen, v. a. für Fledermäuse und Brutvögel sind möglichst zu vermeiden oder so weit wie möglich zu minimieren. Eine baubedingte Nutzung wertgebender Flächen als Lager-, Bauverkehrs- oder Baustelleneinrichtungsflächen ist nicht zulässig. Dies umfasst auch den in Maßnahme M-03 freizuhaltenden Bereich von mind. 15 m entlang der Traufkante des biotopkartierten Waldbestands auf Fl.-St. Nr. 1748/20.

Vorgenanntes ist durch geeignete Informationen (inkl. Dokumentation) zur Sensibilisierung der ausführenden Firmen vor der Baustelleneinrichtung sicherzustellen. Weiterhin sind nach Anweisung der UBB in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Altötting Maßnahmen wie Abpflockung mit Flatterband bzw. Bau- oder Baumschutzzaun (DIN 18920 bzw. R SBB) vorzusehen. Die getroffenen Maßnahmen sind von der UBB zu dokumentieren und im Bauverlauf fortlaufend zu überwachen.

4.2.5 Minimierungsmaßnahme M-05 – Schutz Lebensräume vor betriebsbedingten Lichtemissionen

Wie die Nachweise diverse Fledermausarten aus dem Stadtgebiet belegen, bieten auch innerstädtische Bereiche Jagd- und Verbundhabitate für Fledermäuse. Für bestimmte Arten kann eine intensive Beleuchtung trotz ihrer Habituation an städtische Lebensräume negative Folgen haben zudem wirkt sie sich durch Lockwirkung auf die Beute der Tiere, v. a. nachtaktive Fluginsekten aus. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind deshalb, soweit möglich, ansteigende negative Lichtemissionen zu vermeiden, so dass es zumindest zu keiner Verschlechterung von Flug- und Jagdhabitaten kommt. Um die Störungen durch Licht so gering wie möglich zu halten und bestehende Vorbelastungen nicht zu verstärken, werden bei der Einrichtung von Beleuchtungsanlagen folgende Grundsätze vorgegeben:

- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Durch Bewegungsmelder, Dämmerungsschalter oder Zeitschaltuhren ist die Beleuchtung wo irgend möglich auf die erforderliche Nutzungszeit zu begrenzen.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio, wenn möglich Leuchten Lichtstärkeklasse G6 gem. DIN/EN 13201).
- Es sind Leuchtmittel mit für die meisten Tierarten wirkungsarmen Lichtspektren von bernsteinfarbenem bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 2700 Kelvin einzusetzen. Leuchtmittel mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) sollten nicht verwendet werden.

¹ Als Vogelbrutzeit gilt der Zeitraum vom 1. März bis 30. September jeden Jahres

- Nicht zulässig sind frei- oder rundum strahlende Leuchten (Röhren, Kugelleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen

4.3 Eingriffsregelung

4.3.1 Flächenbilanzierung

Die nachfolgende Bilanzierung erfolgt nach dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12-2021) und der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV vom 07. August 2013).

Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,19 ha, die GRZ beträgt 0,4.

Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung.

Die bestehende Kompensationsfläche der Gemeinde und die neu zu erstellende Kompensationsfläche im Süden des Geltungsbereichs werden nicht in die Bilanzierung einbezogen.

Die bestehende lückige Hecke als Abgrenzung zur Ausgleichsfläche der Gemeinde im Süden bleibt bestehen und wird als zu erhaltend festgesetzt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

BESTANDSERFASSUNG				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Acker	12.944	3	0,4	15.533
Wiese	190	3	0,4	228
Privatgarten strukturreich	1.185	8	0,4	3.792
Mäßig extensiv genutztes Grünland	970	8	0,4	3.104
Hecke	60	8	0,4	192
Wirtschaftsweg befestigt	120	3	0,4	144
Summe	15.469			22.993

Vermeidungsmaßnahmen, die beim Planungsfaktor angerechnet werden können:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Herstellung Biotopverbund zwischen bestehenden und neu anzulegenden Grünflächen	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20 %)		10 %

Summe Ausgleichsbedarf (WP)

20.694

Somit ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 20.694 Wertpunkten.

Da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind, sind mit dem rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch Beeinträchtigungen nicht flächenbezogen bewertbarer Merkmale der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft abgedeckt.

Für den Artenschutz ist ein ergänzender Ausgleich in Form von Minimierungsmaßnahmen (M-01 – M-05) notwendig.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen abgedeckt. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ausgleichsflächen

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1748/20, Gemarkung und Gemeinde Mehring a. d. Alz, durch die Anlage von artenarmen Extensivgrünland sowie einer lückigen Strauchpflanzung auf insgesamt 3.110 m² umgesetzt.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich schließt nahtlos die bestehende Ökokontofläche der Gemeinde an, während im Osten und Süden mager ausgeprägte Böschungsbereiche vorhanden sind. Diese Randbereiche tragen zur ökologischen Vernetzung bei und stellen wertvolle Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten dar.

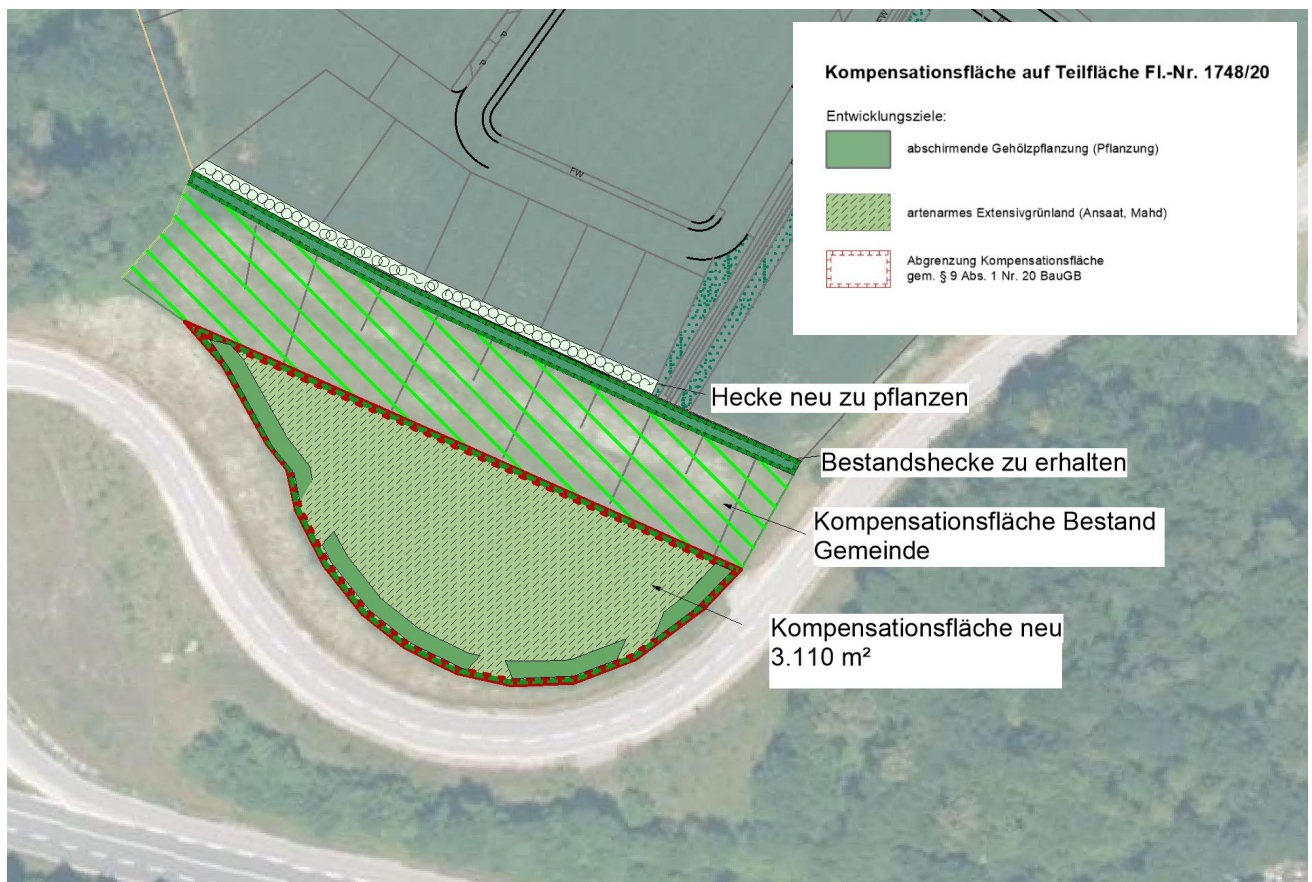
Durch die gezielte Vernetzung der verschiedenen Maßnahmen zum Schutz von Arten und Lebensräumen, unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sowie der Belange des Landschaftsbildes, kann die Multifunktionalität der Ausgleichsfläche dauerhaft gesichert werden.

Der externe Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1791, Gemarkung und Gemeinde Mehring a. d. Alz, welches bisher ebenfalls als Ackerfläche genutzt wird. Auf 223 m² wird artenarmes Extensivgrünland angelegt.

Für den Fall der Nichterfüllung ist die Gemeinde berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, auf Kosten des zur Durchführung Verpflichteten durchführen zu lassen und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Der Eigentümer unterwirft sich wegen der eingegangenen Dienstbarkeit und Reallast der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Ausgleichsfläche 01 innerhalb Geltungsbereich - TF Fl.-Nr. 1748/20



Ausgleichsfläche 02 außerhalb Geltungsbereich - TF Fl.-Nr. 1791



Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
Flur-Nr. 1748/20 Teilfläche									
A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	B112	Mesophile Hecken	10	350	8	0	2.800
A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	2.760	6	0	16.560
Flur-Nr. 1791 Teilfläche									
A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	223	6	0	1.338
Summe Ausgleichsumfang (WP)									20.698

4.3.2 Beschreibung der Ziele sowie des Maßnahmen- und Pflegekonzepts

Kompensationsfläche Teilfläche Fl.-Nr. 1748/20 innerhalb des Geltungsbereichs

- **Heckenpflanzung als Abschirmung**
 - Pflanzung von gebietseigenen Straucharten und einzelnen Baumarten in lückiger Form innerhalb eines 3 m breiten Streifens als Abschirmung zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs;
 - Eingrünung mit 95 % Sträucher und 5 % Bäume als Heister 150-200 cm, Pflanzdichte 1 Strauch/1,5 m², lückig
- **Anlage artenreiches Extensivgrünland**
 - Einjährige Aushagerungsphase: Anbau stark zehrender Feldfrüchte (z.B. Hafer, Wintergerste, Ackersenf) ohne Düngung oder Pflanzenschutz
 - Daraufgehend Ansaat aus zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet Nr. 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum 8) mit mind. 50 % Kräutern (z. B. „Blühendes Inntal“, Fa. Georg Hans oder gleichwertig)
 - Pflege 1. Jahr: 1. Schnitt ab einer Wuchshöhe zw. 8-10 cm, 2. Schnitt ca. 14 Tage später, 3. Schnitt im Herbst
Pflege 2. Jahr: Zweimalige Mahd/Jahr, 1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt mind. 8 Wochen später
 - Abfuhr des Mahdguts
 - Verzicht auf Einsatz von Düngung und Pestiziden

Kompensationsfläche Teilfläche Fl.-Nr. 1791

- **Anlage artenreiches Extensivgrünland**
 - Einjährige Aushagerungsphase: Anbau stark zehrender Feldfrüchte (z.B. Hafer, Wintergerste, Ackersenf) ohne Düngung oder Pflanzenschutz
 - Daraufgehend Ansaat aus zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet Nr. 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum 8) mit mind. 50 % Kräutern (z. B. „Blühendes Inntal“, Fa. Georg Hans oder gleichwertig)
 - Pflege 1. Jahr: 1. Schnitt ab einer Wuchshöhe zw. 8-10 cm, 2. Schnitt ca. 14 Tage später, 3. Schnitt im Herbst
Pflege 2. Jahr: Zweimalige Mahd/Jahr, 1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt mind. 8 Wochen später
 - Abfuhr des Mahdguts
 - Verzicht auf Einsatz von Düngung und Pestiziden

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da die Anbindung an die vorhandene Bebauung eine Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht und aktuell kein alternatives Grundstück zur Verfügung steht.

6. METHODISCHES VORGEHEN

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12-2021) und der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV vom 07. August 2013).

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die beschriebenen Maßnahmen sind durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Sollten sich während der Bauphase Änderungen in der Planung ergeben, sind durch die Umweltbaubegleitung eventuelle Schutz- oder Vermeidungsmaßnahmen anzuordnen.

Um eine sachgemäße Durchführung der Maßnahmen zu gewährleisten, ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde die Anlage der Flächen in festzulegenden Zeitabständen durch ein Monitoring zu überprüfen.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in dem die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist.

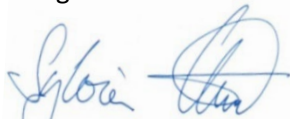
Der Geltungsbereich umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Vorhandene wertgebende Biotopstrukturen sowie Gehölzbestände werden durch geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen erhalten und in die Planung integriert.

Die Vorgaben und Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden vollständig in die Planung übernommen und bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen sowie bei der Festlegung von Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Durch die geplante Bebauung entstehen dauerhafte Eingriffe in einzelne Schutzgüter. Diese können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch geeignete Minimierungsmaßnahmen weitgehend vermieden bzw. reduziert werden. Unvermeidbare und nicht vollständig ausgleichbare Beeinträchtigungen werden entsprechend den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert, wobei die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Bereitstellung von Kompensationsflächen wird insgesamt ein angemessenes und ausgeglichenes Verhältnis zwischen Eingriff und Ausgleich sichergestellt.

Aufgestellt am 08.12.2025



Sylvia Link
Dipl.-Ing. (FH)



9. LITERATUR

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayern-Atlas, Geodatenportal, Umweltfachinformationen

Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIN-Web, FIS-Natur Online

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Bayerische Kompensationsverordnung (2014), Arbeitshilfe zur Biotopwertliste

Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt (Hrsg.): Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, S t a n d 07. August 2013

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014

Anlage:

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ (natureconsult, Stand 28.10.2024)