

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „WOHNBEBAUUNG HOHENWART“**

## **GEMEINDE MEHRING**



## **UMWELTBERICHT**

im Bereich der Fl.-Nr. 1748/20T, 1769 und 1775/4T  
Gemarkung Mehring

Landkreis Altötting  
Reg.-Bezirk Oberbayern

### **Auftraggeber:**

M&M 7. Immobilien GmbH	+	CityBau GmbH
Wörthstraße 6		Innstraße 1
84524 Neuötting		84524 Neuötting



Link Landschaftsarchitekten  
Grenzstraße 12a  
84503 Altötting

Stand 28.10.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. VORHABEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
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
<b>2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT ANHAND DER SCHUTZGÜTER</b>	<b>8</b>
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	14
2.4.4 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	15
2.4.5 Schutzgut Klima	16
2.4.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	16
2.4.7 Schutzgut Mensch	17
2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
<b>3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES</b>	<b>17</b>
3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	17
3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens	17
3.2.1 Schutzgut Boden	17
3.2.2 Schutzgut Wasser	18
3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume	18
3.2.4 Schutzgut Klima	19
3.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	19
3.2.6 Schutzgut Mensch	20



3.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
3.3	Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen	21
<b>4.</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>21</b>
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	21
4.1.1	Schutzgut Boden	21
4.1.2	Schutzgut Wasser	22
4.1.3	Schutzgut Klima	22
4.1.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	22
4.1.5	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	22
4.2	Maßnahmen spezieller Artenschutz	22
4.2.1	Minimierungsmaßnahme M-01	22
4.2.2	Minimierungsmaßnahme M-02	23
4.2.3	Minimierungsmaßnahme M-03	23
4.2.4	Minimierungsmaßnahme M-04	23
4.2.5	Minimierungsmaßnahme M-05	23
4.3	Eingriffsregelung	24
4.3.1	Flächenbilanzierung	24
4.3.2	Beschreibung der Ziele sowie des Maßnahmen- und Pflegekonzepts	27
<b>5.</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>METHODISCHES VORGEHEN</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>29</b>
<b>9.</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>29</b>

## **1. VORHABEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1 Inhalt und Ziele des Bauungsplans**

Die Gemeinde Mehring hat die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1748/20T, 1769 und 1775/4T, Gemeinde und Gemarkung Mehring, im Ortsteil Hohenwart im westlichen Gemeindegebiet. Dafür wird der Geltungsbereich des bestehenden Bauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ 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 Regionalplan 18 verläuft nord-östlich der geplanten Bebauung das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 42 „Daxenthaler Forst“, westlich Nr. 43 „Alztal von Burgkirchen a.d. Alz bis zum Inn“ und südwestlich Nr. 50 „Waldgebiete westlich von Burghausen“.

Die Landschaft sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sollen in diesen Gebieten nachhaltig gesichert und erhalten werden.



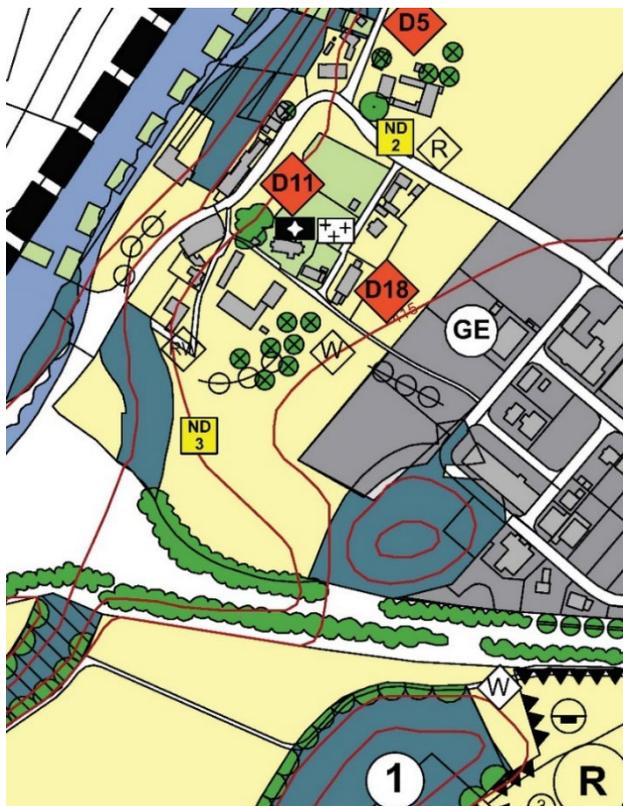
Darstellung Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (BayernAtlas 2024)

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 Bauungsplans 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
<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b>	§ 1a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des Bebauungsplans in Anbindung an bereits bestehende Bebauung
<b>Retention Oberflächenwasser</b>	Wasserhaushaltsrecht	Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.
<b>Luftreinhaltung</b>	Immissionsschutzrecht	Es sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
<b>Vermeidung von Lärm</b>	Immissionsschutzrecht	Es ist von keiner Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, welcher über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehen wird, auszugehen.
<b>Vermeidung von Abfällen / umweltgerechte Entsorgung von Abfällen</b>	Abfallrecht	Es ist nicht mit Altlasten auf den Flächen zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
<b>Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern</b>	Wasserhaushaltsrecht	Vorgesehen ist der Anschluss an die bestehende zentrale Kanalisation der Gemeinde Mehring.
<b>Schutz des Landschaftsbilds</b>	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 06.06.2024)
- 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“, BaySTMVLU 2021

## 1.5 Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ der Gemeinde Mehring umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,93 ha.

Das Vorhabengebiet liegt nordwestlich von Mehring im Ortsteil Hohenwart.

Im Norden begrenzt die Hohenwarter Straße den Geltungsbereich, nördlich der Straße befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die jedoch noch als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Im Süden bildet die Haydnstraße die Grenze, im Westen die Siedlung von Hohenwart.

Der Großteil des Geltungsbereichs umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Erschließung des Planungsgebiets ist im Norden und Osten geplant.



Topographische Karte (nicht maßstäblich), (Bayernatlas 2024)

Rot: Lage des Planungsgebiets

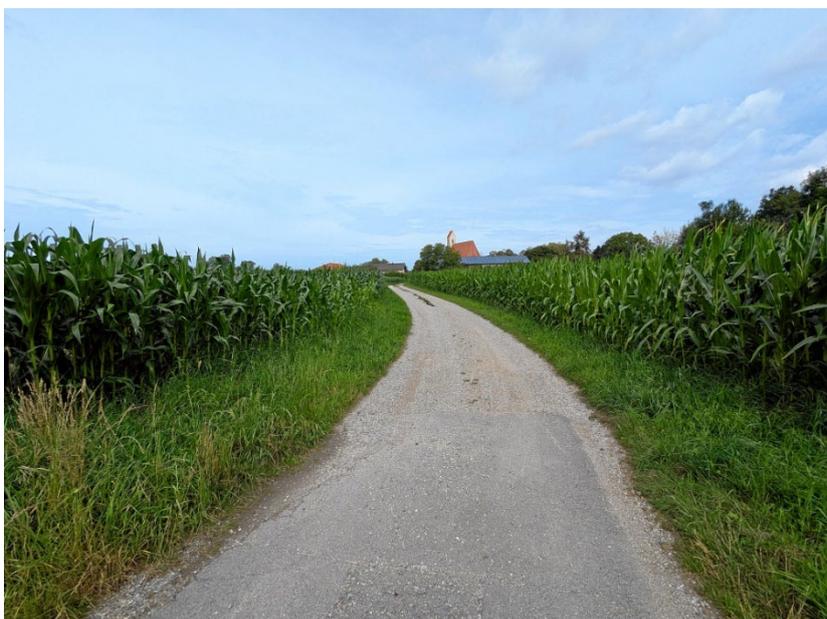
## 2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT ANHAND DER SCHUTZGÜTER

### 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-Häntler-Straße im Westen geteilt 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

Im nördlichen Bereich befinden sich entlang der Hohenwarter Straße drei Eschen, die sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs befinden, wovon aber aufgrund der Erschließungsstraße ein Baum gefällt werden muss.



*Eschen entlang Hohenwarter Straße  
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  
Kompensationsfläche Bestand und zukünftige Kompensationsfläche*

Im Übergangsbereich zum Waldrand sind kleinflächig artenarme Säume und Staudenfluren anzutreffen. Im Anschluss an die Wiesenfläche Richtung Süden befindet sich eine Ackerfläche, die als Kompensationsfläche verwendet werden soll. Am Rand der südlichen Böschung zur St 2108 sind in kleinen Bereichen junge Gehölze und ruderalisierte, trockene Staudenfluren vorhanden.

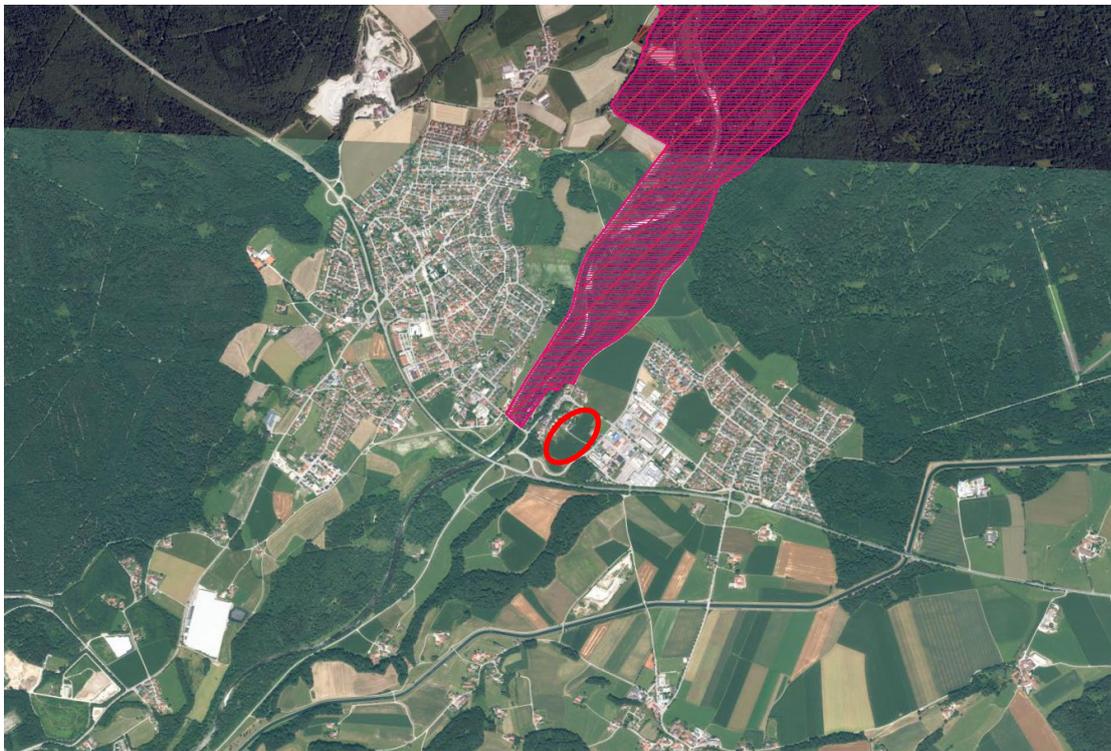
Zusätzliche Ausführungen sind der saP (natureconsult, 28.10.2024) zu entnehmen.  
Die weitere Beschreibung und Bewertung erfolgt schutzgutbezogen.

## **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 sind nicht direkt betroffen. Die ausgewiesene Baumschutzzone im südwestlichen Bereich im Anschluss an den Eschen-Buchen-Hangwald (s. Maßnahmen spezieller Artenschutz, Minimierungsmaßnahme M-03 + M-04) sowie die Entfernung des geplanten Baugebietes zu den weiteren nächstgelegenen Schutzgebieten verhindern eine Beeinflussung der Gebiete.



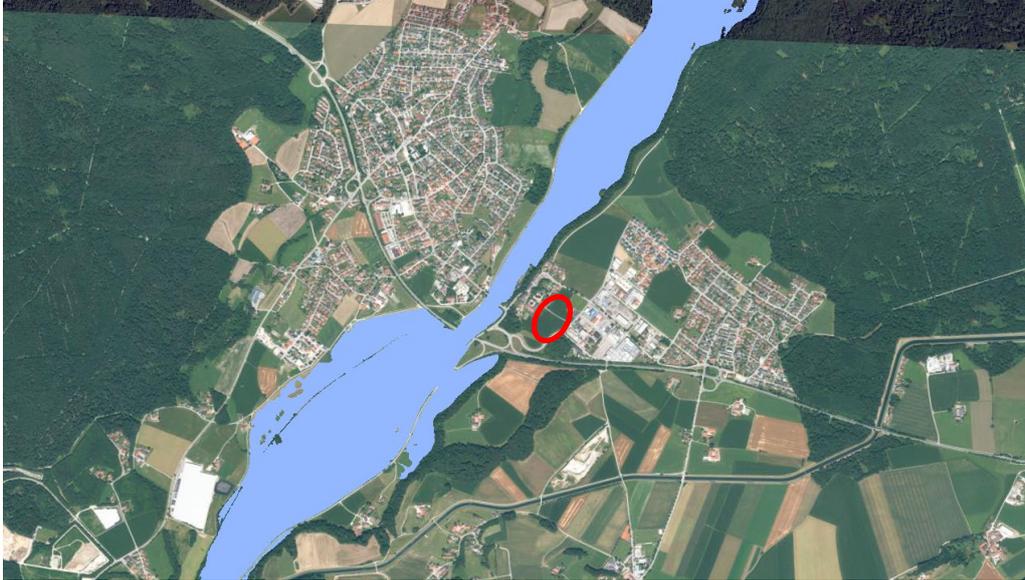
Darstellung amtlich kartierte Biotope (FIN-Web 2024)

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.

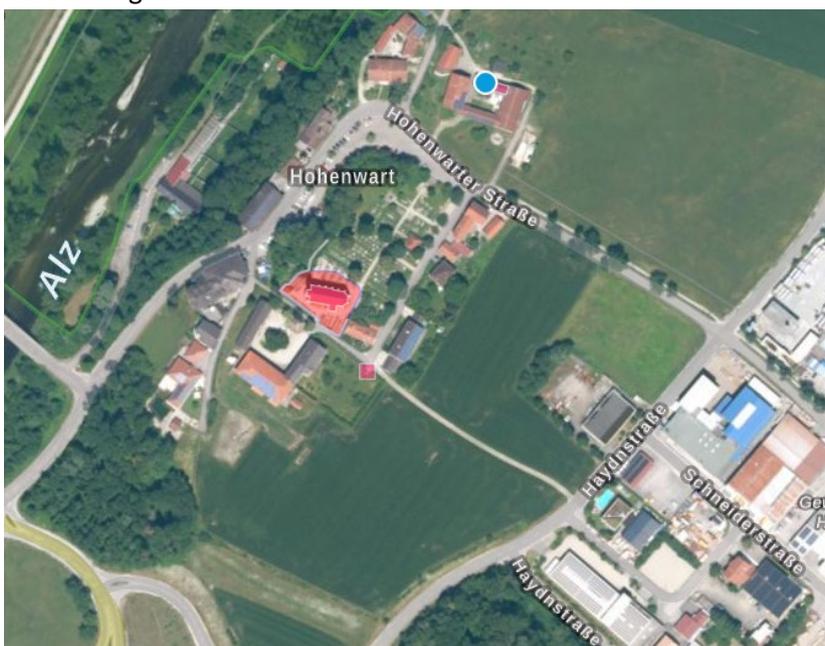


Darstellung Hochwassergebiete (BayernAtlas 2024)  
Hellblau: Hochwassergefahrenflächen HQ 100

### 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 Baudenkmal D-1-71-124-18 „Gumbiller Kapelle“ befindet sich im Geltungsbereich, wird jedoch von der Planung nicht berührt.



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-%.

Es ist kein Bodengutachten vorhanden, aber es wurde eine Untersuchung zur PFOA-Belastung durchgeführt.

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.

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.

Der Umgang mit dem belasteten Boden bzw. evtl. notwendige weitergehende Untersuchungen erfolgen in Abstimmung mit dem Landratsamt Altötting.

Im Boden bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen. Die bodenökologischen Funktionen wie Biotopbildung, Grundwasserschutz und Oberflächenabflussregulierung sind durch Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmittel beeinträchtigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass für das Planungsgebiet kein Altlastenverdacht besteht.

#### **2.4.2 Schutzgut Wasser**

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Es sind weder Wasserschutzgebiete im direkten Umfeld vorhanden noch befindet sich das Gebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Zum Grundwasserflurabstand können keine Aussagen getroffen werden.

#### **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.

Von den drei an der nördlichen Hohenwarter Straße befindlichen Eschen muss ein Baum aufgrund der geplanten Zufahrt gefällt werden.



#### **2.4.4 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Für das Bauvorhaben wurde eine saP durchgeführt, deren genaue Ergebnisse zu den untersuchten Gruppen in der „naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben Bauungsplan Nr. 32 „Wohnbebauung Hohenwart“ (Büro natureconsult, Stand 28.10.2024) zu finden sind. Die saP ist Bestandteil des Umweltberichts und nachfolgend als Zusammenfassung inhaltlich oder durch Zitate berücksichtigt.

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.

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

Schädigung-, 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 als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet und dient teilweise zur Durchlüftung der angrenzenden Bebauung. Durch die Geländeneigung wird wahrscheinlich der Kaltluftstrom zu den tiefer liegenden Flächen im Nordosten abgelenkt.

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 dafür typischen Landnutzungsformen und charakteristischen Gebäudetypen.

Das geplante Baugebiet liegt auf einer Hochterrasse über dem Alztal und ist durch die bestehende anschließende kleinräumige Ortsbebauung im Westen geprägt. Die denkmalgeschützte Kirche mit dem weitläufigen Friedhof bildet den Abschluss der Hangkante, die sich entlang der Alz zieht.

Im Nordwesten schließt eine geschlossene Bebauung an, im Südwesten grenzt das Gebiet an den biotopkartierten Wald.

Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das anschließende Gewerbegebiet der Gemeinde Mehring im Osten wird durch die Haydnstraße abgetrennt. Im Süden überwindet eine bewaldete Fläche den Höhenunterschied zur darunterliegenden Alzterrasse.

Gleich anschließend ist die Straßenspanne von der Gemeindeverbindungsstraße St2108 zur St2356 angeordnet, die sich auch über die Haydnstraße das höhergelegenen Gewerbegebiet Mehring/Öd im Westen erstreckt.

Das Gebiet ist daher nicht einsichtig, es sind keine weitläufigen Sichtbeziehungen vorhanden.

### **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. Durch eine entsprechende Berücksichtigung bei den Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung vermeidbar. Ansonsten sind keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmäler auf der Fläche bekannt.

## **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. Bauungsplan 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

Die überbauten und versiegelten Flächen werden durch die geplante Bebauung vergrößert, so dass die für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehende Fläche verringert und die Grundwasserneubildung reduziert wird. Durch Straßenabwässer und Regen kann es zu Eintragungen von Schadstoffen kommen.

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

Durch die geplante Bebauung erfährt das Gebiet eine Bodenversiegelung und führt somit zu einem Verlust der Nutzung als evtl. Habitatstrukturen sowie Brut-, Entwicklungs- und Fortpflanzungsstätten.

#### Baubedingt

Durch den Baubetrieb kann es zu einer vorübergehenden Störung auf der Fläche und in der Umgebung kommen, die sich jedoch nach Beendigung der Maßnahmen wieder relativiert. Aufgrund der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete sowie der Zufahrtsstraße sind bereits Vorbelastungen vorhanden.

#### 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.

Festgesetzte Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich, die Ausweisung einer Schutzzone im Bereich des westlichen Waldrands sowie die Anlage einer Ausgleichsfläche bieten Rückzugsgebiete an und führen zu einer Strukturanreicherung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Eine Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen wird möglich.

Außerhalb des Geltungsbereichs lebende Arten und Lebensräume sind nicht betroffen.

#### 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 durch die Versiegelung das Kleinklima beeinträchtigen, da eine Reduzierung der Verdunstung, eine Steigerung der Wärmestrahlung sowie eine geringere Luftfeuchte zu erwarten sind. Die festgesetzten Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Ausbildung einer Kompensationsfläche werden den Beeinträchtigungen entgegenwirken und eine ausgleichende Wirkung haben.

Es werden keine klimarelevanten Gehölzstrukturen entfernt, in den angrenzenden Hangwald wird nicht eingegriffen. Es werden keine für das Klima bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen.

Somit sind 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

Die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild verändern.



Im Süden wird das Baugebiet durch die bestehende Ausgleichsfläche der Gemeinde und die daran anschließende neue Kompensationsfläche abgegrenzt. Durch die erhöhte Lage ist das Planungsgebiet von der südlichen Seite nicht einsehbar.

Auf der Westseite schließen bestehende Bebauung sowie eine Waldfläche an, im Osten bildet der Grünstreifen mit integrierter begrünter Lärmschutzwand den Abschluss zum anschließenden Gewerbegebiet (BP Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“).

An der Nordostseite bildet die Straße den Abschluss zur gegenüberliegenden Ackerfläche.

#### 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 hat eine untergeordnete Erholungsfunktion für den Menschen, da in direkter Umgebung keine Wanderwege oder Aussichtspunkte vorhanden sind. Die Erholungswirkung wird daher durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

#### Baubedingt

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

#### Anlage- und betriebsbedingt

Aufgrund des angrenzenden Wohn- sowie Gewerbegebiets, des dadurch bedingten Verkehrsaufkommens sowie der Zufahrtsstraße nach Mehring-Öd besteht bereits eine Vorbelastung. Durch die neue Bebauung werden sich Verkehrslärm und Abgaswerte erhöhen.

#### 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 Grenzbereich des Planungsgebiets befindliche Baudenkmal wird bei den Bauarbeiten gesichert, die Boden- und Baudenkmäler in der Umgebung werden nicht berührt.

#### 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 abzutragen, schichtgerecht in fachkundig angelegten Bodenmieten 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 BNatSchG<sup>1</sup> 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 Baustelleneinrichtungsf lächen 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.

---

<sup>1</sup> 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. 2,9 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 (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Acker	20.046	3	0,4	24.055
Grünland	270	3	0,4	324
Einzelbaum	100	8	0,4	320
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
<b>Summe</b>	<b>22.941</b>			<b>32.159</b>

**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
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>10 %</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>28.943</b>
------------------------------------	---------------

Somit ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 28.943 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 m<sup>2</sup> umgesetzt.

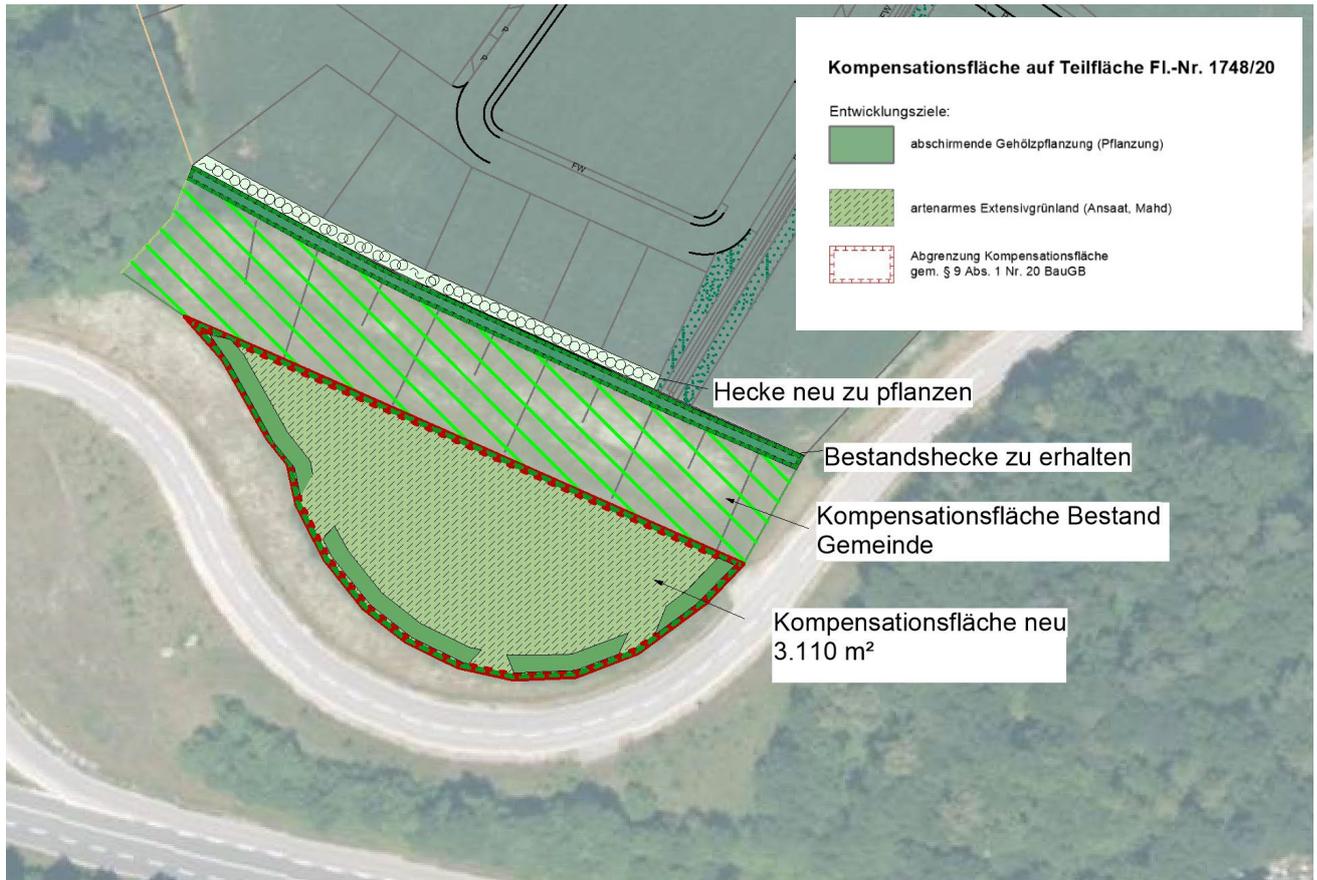
Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Fläche schließt nahtlos die bestehende Ökokontofläche der Gemeinde an, östlich und südlich ein mager ausgebildeter Böschungsbereich.

Durch die Vernetzung der verschiedenen Maßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume, dem besonderen Artenschutz sowie des Landschaftsbilds kann die Multifunktionalität der Ausgleichsfläche sichergestellt 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 1.598 m<sup>2</sup> wird artenarmes Extensivgrünland angelegt.



**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)
<b>Flur-Nr. 1748/20 Teilfläche</b>									
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
<b>Flur-Nr. 1791 Teilfläche</b>									
A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	1.598	6	0	9.588
<b>Summe Ausgleichsumfang (WP)</b>									<b>28.948</b>

#### 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
  - Darauf folgend 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
- Darauffolgend 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 Bauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ soll die notwendige Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, bestehend aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern erfüllen.

Die geplante Bebauung verursacht dauerhafte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die durch geeignete Festsetzungen bzw. Minimierungsmaßnahmen vermieden oder verringert werden können. Unvermeidbare bzw. nicht ausgleichbare Eingriffe werden gemäß den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung kompensiert, die auch die artenschutzrechtlichen Belange erfüllen.

Durch grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Aufgestellt am 28.10.2024



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, Stand 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 Bauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ (natureconsult, Stand 28.10.2024)

