

**B E G R Ü N D U N G  
M I T  
U M W E L T B E R I C H T  
Z U M**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 21  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
FÜR DEN BEREICH LINDACH 1,  
GRUNDSTÜCKE FLUR-NRN. 888/3  
UND 888/4  
IN LINDACH**

Gemarkung Mehring  
Gemeinde Mehring



Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Altötting  
Oberbayern

**Inhaltsverzeichnis**

1.	ALLGEMEINES .....	6
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	6
2.1	Lage .....	6
2.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes .....	6
2.3	Derzeitige Nutzung .....	6
2.4	Topographie .....	10
2.5	Kultur- und Sachgüter .....	10
2.6	Bestehende Leitungen .....	10
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan .....	11
3.2	Flächennutzungsplan .....	15
4.	PLANUNGSANLASS .....	17
4.1	Aufstellungsbeschluss .....	17
4.2	Ziel und Zweck der Planung .....	17
5.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG .....	18
5.1	Städtebauliches Ziel .....	18
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	20
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	20
5.4	Baumsturzzone .....	23
5.5	Sonstige Festsetzungen .....	23
5.6	Gestalterische Festsetzungen .....	24
5.7	Grünordnung .....	24
6.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	25
6.1	Straßen- und Wegeverbindungen .....	25
6.2	Anbauverbotszone Bundesstraße B 20 .....	26
6.3	Geplante Ortsumgehung Bundesstraße B 20 Burghausen .....	26
6.4	Bahnlinien .....	26
6.5	Wasserversorgung .....	28
6.6	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung .....	28
6.7	Abwasserentsorgung .....	29
6.7.1	Schmutzwasser .....	29
6.7.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) .....	29
6.8	Stromversorgung .....	29
6.9	Telekommunikation .....	30
6.10	Abfallentsorgung .....	31
6.11	Altlasten / PFAS .....	31
6.12	Trinkwasserschutz .....	31
7.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	32
7.1	Lärm .....	32
7.2	Staub / Geruch .....	33
7.3	Lichtemissionen .....	33
7.4	Elektromagnetische Felder .....	33
8.	ARTENSCHUTZ .....	33
9.	KLIMASCHUTZ .....	34
10.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	35
11.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN .....	35
12.	UMWELTBERICHT .....	36
12.1	Einleitung .....	36
12.1.1	Grundlagen .....	36

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung

### für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

12.1.1.1	Rechtliche Grundlagen .....	36
12.1.1.2	Fachliche Grundlagen.....	36
12.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung.....	37
12.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	38
12.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung .....	42
12.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	43
12.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes .....	44
12.1.3.4	Schutzgebiete.....	46
12.1.3.5	Überschwemmungsgebiete .....	54
12.1.3.6	Wassersensibler Bereich.....	56
12.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	58
12.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	60
12.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	61
12.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	62
12.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) .....	62
12.2.1.2	Schutzgut Boden.....	67
12.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	70
12.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft .....	72
12.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	72
12.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	72
12.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	73
12.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	73
12.2.1.9	Natura 2000-Gebiete .....	73
12.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern..	73
12.2.1.11	Zusammenfassende Betrachtung .....	74
12.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	75
12.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	75
12.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) .....	75
12.3.2	Schutzgut Boden.....	77
12.3.3	Schutzgut Wasser .....	77
12.3.4	Schutzgut Klima / Luft .....	78
12.3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	78
12.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	78
12.3.7	Schutzgut Fläche .....	79
12.3.8	Kultur- und Sachgüter .....	79
12.3.8.1	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	80
12.3.8.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 80	
12.3.8.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	81
12.3.8.4	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	81
12.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	81
12.4	Eingriffsberechnung .....	81
12.4.1	Methodik .....	81

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

12.4.2	Berechnung .....	82
12.5	Ausgleichsbedarf .....	85
12.6	Nachweis der Ausgleichsflächen .....	85
12.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall für die Erweiterungsfläche .....	88
12.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	94
12.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen .....	95
12.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	95
12.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	96
12.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	96
12.13	Zusammenfassung.....	96
	Literaturverzeichnis .....	98
	Abbildungsverzeichnis .....	99



## **1. ALLGEMEINES**

Bereits 2013 wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach das Bauleitplanverfahren angestrebt, jedoch wieder eingestellt. Im Dezember 2022 wurde das Verfahren wieder aufgenommen und die Beteiligung gem. §§ 3.1 und 4.1 BauGB durchgeführt. Durch die zahlreichen Änderungen an Hand der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach nun komplett überarbeitet. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nun nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Beteiligung zum Verfahren erfolgt nun nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **2.1 Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Mehring, südlich der Ortschaft Lindach, im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet Lindach (GE), das jedoch im Stadtgebiet von Burghausen liegt. Im Osten schließt das bereits bestehende großflächige Gewerbegebiet Lindach D an. Südöstlich liegt eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Das Planungsgebiet wird im Norden von der Burgkirchener Straße (Bundesstraße B 20) und im Süden von der Bahnlinie Tüßling-Burghausen begrenzt. Im Westen und Südwesten schließen Waldflächen an.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Mehring in der Region 18 - Südostoberbayern. Das Gemeindegebiet Mehring liegt im allgemeinen ländlichen Raum.<sup>1</sup>

### **2.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach umfasst insgesamt eine Größe von ca. 19.587 m<sup>2</sup>.

Folgende Flur-Nummern der Gemarkung Mehring werden dabei überplant:  
888/3 und 888/4.

### **2.3 Derzeitige Nutzung**

Der Großteil der Planungsfläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Im Südwesten befindet sich ein schmaler Waldstreifen, der getrennt durch einen Wirtschaftsweg an ein bestehendes Waldstück anschließt.

---

<sup>1</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2023)

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

Vorgelagert zum Wald befindet sich ein ca. 16 m breiter Bereich mit Gebüsch und Heckenstrukturen. 2018 wurde als Minimierungsmaßnahme für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen hier eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Heckenpflanzung festgesetzt. 1.950 m<sup>2</sup> Gebüsch wurden jedoch gepflanzt. Die geplante Betriebserweiterung greift nun in den östlichen Bereich des Gebüschs ein, so dass ca. 335 m<sup>2</sup> der im Bebauungsplan Nr. 45f g festgesetzten Minimierungsmaßnahme und 241 m<sup>2</sup> der zusätzlich gepflanzten Hecke gerodet werden müssen. Somit können ca. 1.365 m<sup>2</sup> der o.a. Minimierungsmaßnahme erhalten bleiben. Dies ist der Bereich, der an den bestehenden Wald als Waldsaum anschließt. Der östliche Heckenbereich ist jedoch vom Waldrand durch den bestehenden Wirtschaftsweg getrennt und hat keinen unmittelbaren Verbund zum angrenzenden Wald. Der Eingriff in die mesophile Hecke wird teilweise intern im westlichen Geltungsbereich ausgeglichen und verbreitert somit wiederum den bestehenden Waldsaum. Der Rest wird von einem privaten Ökokonto abgebucht.



*Abb. 2: Ansicht von Westen – Ackerfläche mit Blick auf Bestandsbetrieb und südlich angrenzende Bahntrasse, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2023)*



*Abb. 3: Ansicht von Osten – Ackerfläche mit Blick auf Heckenstruktur und direkt angrenzendem Waldstreifen, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2023)*



*Abb. 4: Ansicht von Osten – Wirtschaftsweg mit Heckenstruktur ohne Anschluss an den bestehenden Wald, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2023)*



*Abb. 5: Ansicht von Westen – Wirtschaftsweg mit zu erhaltendem Waldstreifen (links), Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2023)*

### **Umgebende Bebauung**

Im Osten grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich das bestehende Betriebsgelände an, das sich im großflächigen Gewerbegebiet Lindach befindetet.



*Abb. 6: Ansicht von Südwesten – Ackerfläche mit Blick auf Bestandsbetrieb, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2023)*

## **2.4 Topographie**

Das Planungsgebiet fällt von ca. 439 m ü. NHN im Westen nach ca. 437 m ü. NHN im Osten ab.

## **2.5 Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.<sup>2</sup>

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 12.1.3.7 zu entnehmen.

## **2.6 Bestehende Leitungen**

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft eine bestehende Mittelspannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH mit beidseitigem Schutzstreifen von je 3,0 m. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

---

<sup>2</sup> (BayernAtlas, 2025)

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Gemeinde Mehring als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft, der sich jedoch auf den Achsen der drei Oberzentren Burghausen, Neuötting und Altötting befindet.<sup>3</sup>

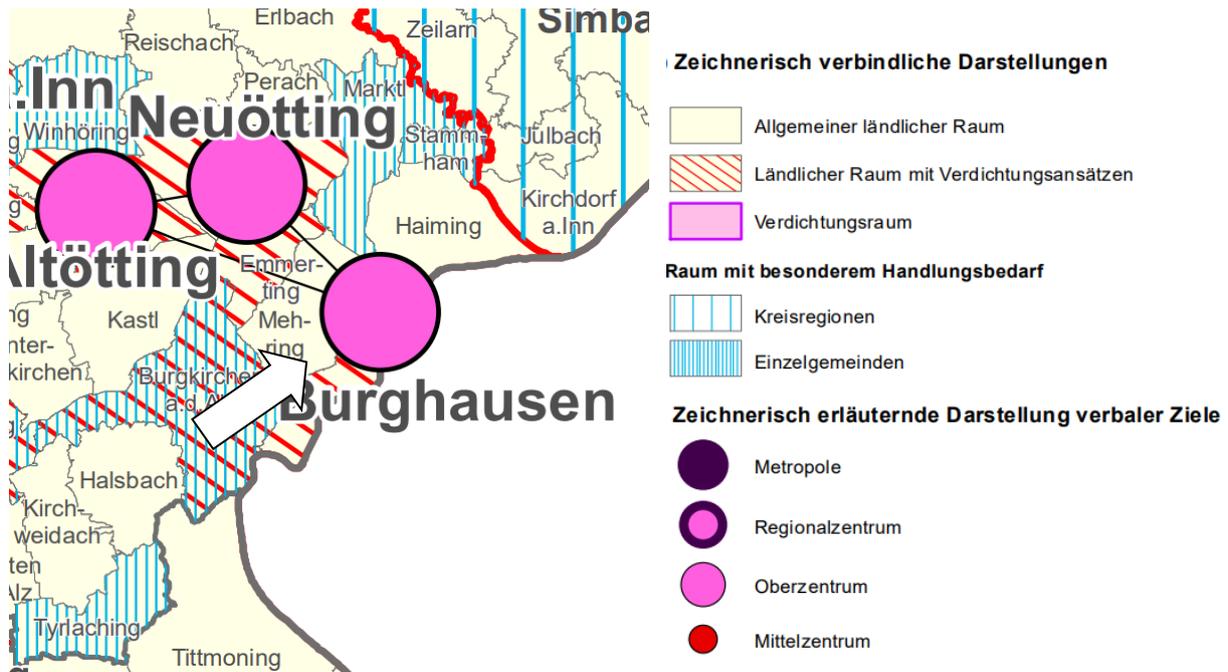


Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

#### 1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2 (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

<sup>3</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

**2. Raumstruktur**

*2.2 Gebietskategorien*

*2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.*

**3. Siedlungsentwicklung**

*3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen*

- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot*

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

**5 Wirtschaft**

*5.1 Wirtschaftsstruktur*

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Mehring für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um Gewerbeflächen im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet Lindach D bereitzustellen, auch wenn sich dieses im benachbarten Stadtgebiet von Burghausen befindet.

So werden im Landesentwicklungsprogramm klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Raums getroffen. So sind in dem Raum die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und regionale Wirtschaftsstrukturen zu erhalten und zu verbessern.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen für einen bestehenden Betrieb, der bereits an diesem Standort seit längerem ansässig ist und zur Erhaltung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend Erweiterungsflächen benötigt. Durch diese zusätzliche Fläche, durch die Erweiterung in das Gemeindegebiet Mehring hinein, kann dies ermöglicht werden. Somit ist diese Erweiterung der Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im direkten Anschluss an das Oberzentrum Burghausen dringend erforderlich.

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

#### Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Mehring in der Region 18 - Südostoberbayern. Das Gemeindegebiet Mehring liegt im allgemeinen ländlichen Raum.<sup>4</sup> Die Gemeinde Mehring liegt auf den Achsen der drei Oberzentren Burghausen, Neuötting und Altötting. Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an das Oberzentrum Burghausen an.

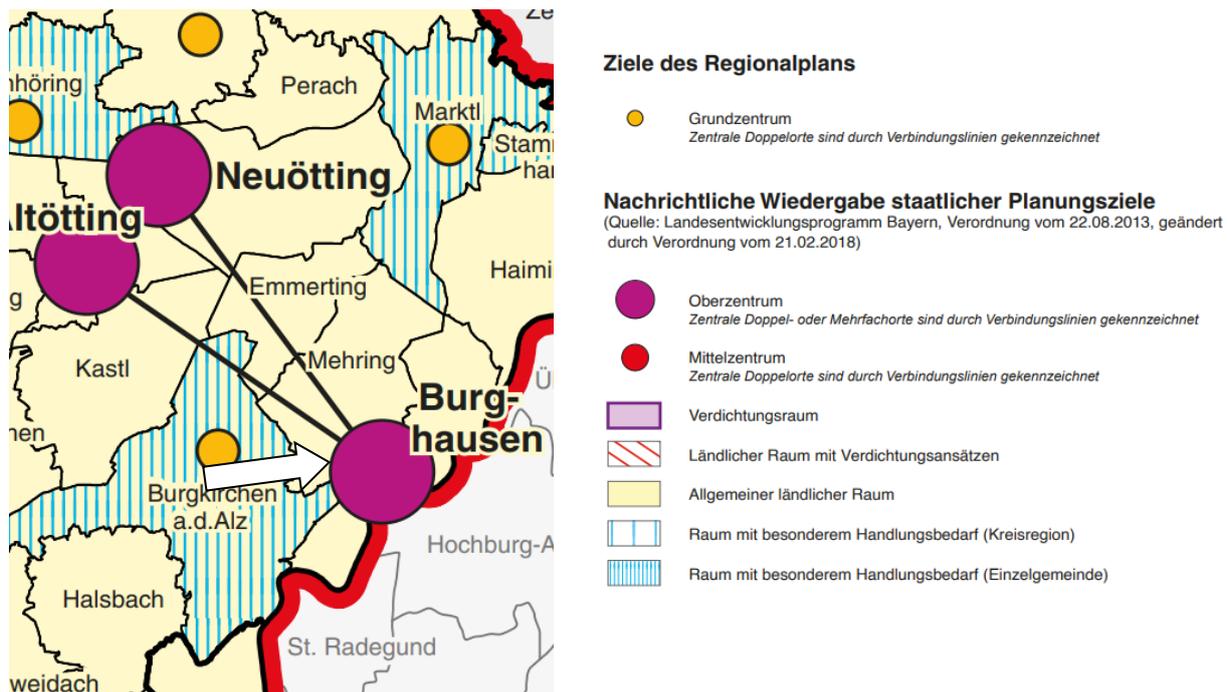


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Sicherung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit (G)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Mehring für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebietsflächen bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

<sup>4</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2023)

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindebereich Mehring erfolgen.

### Regionale Vorranggebiete

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet im Norden ist durch die Planung nicht betroffen, da dieses durch die Bundesstraße B 20 vom Geltungsbereich getrennt ist.

Die geplante Trassenverlegung der Bundesstraße B 20 für die Ortsumgehung wird in der weiterführenden Bauleitplanung beachtet. Eine Einschränkung dieser Planung erfolgt durch die Gewerbegebietsausweisung nicht.

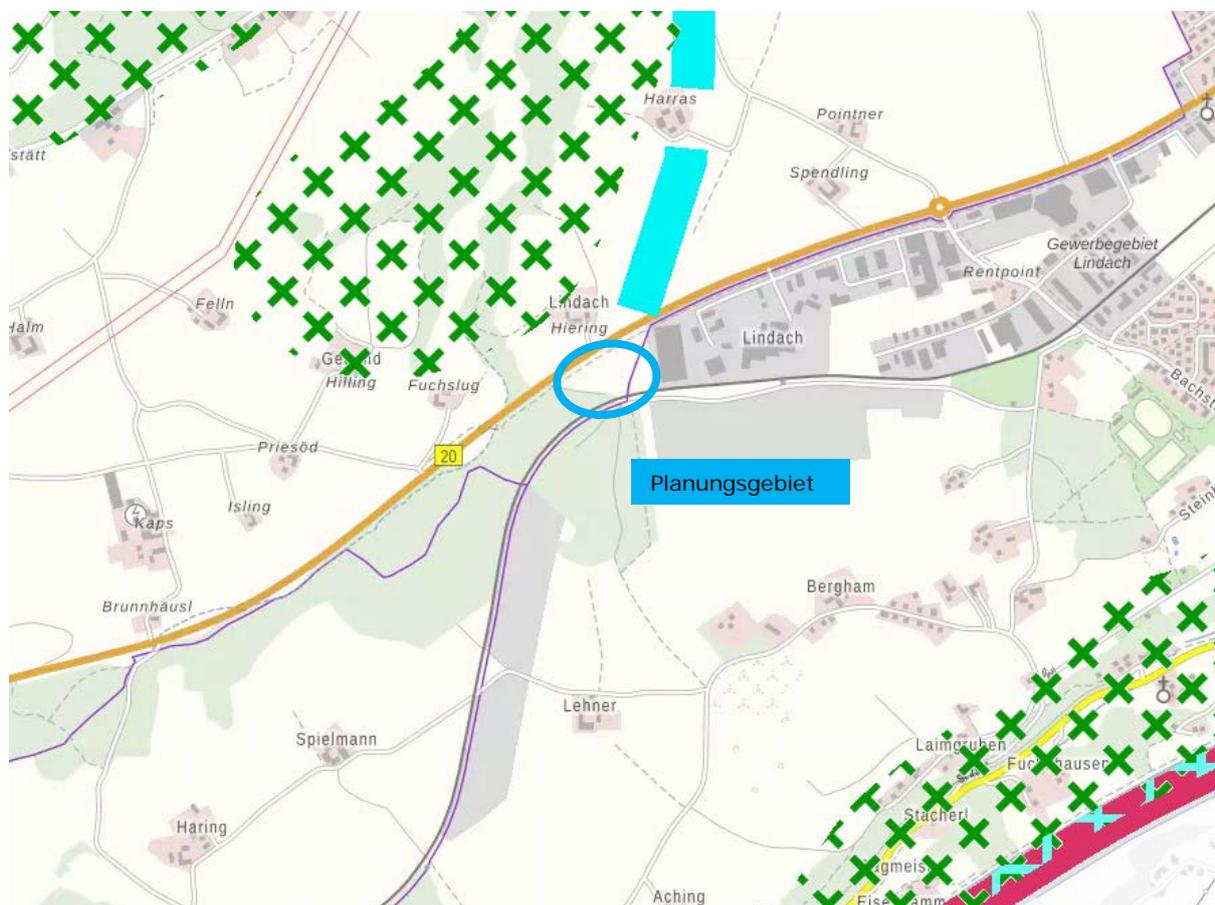


Abb. 9: Hintergrundkarte mit Darstellung des Regionalplans 18; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grün gekreuzt: landschaftliche Vorbehaltsgebiete  
Linie Cyan: Trassenfestlegung Verkehr

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mehring stellt das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

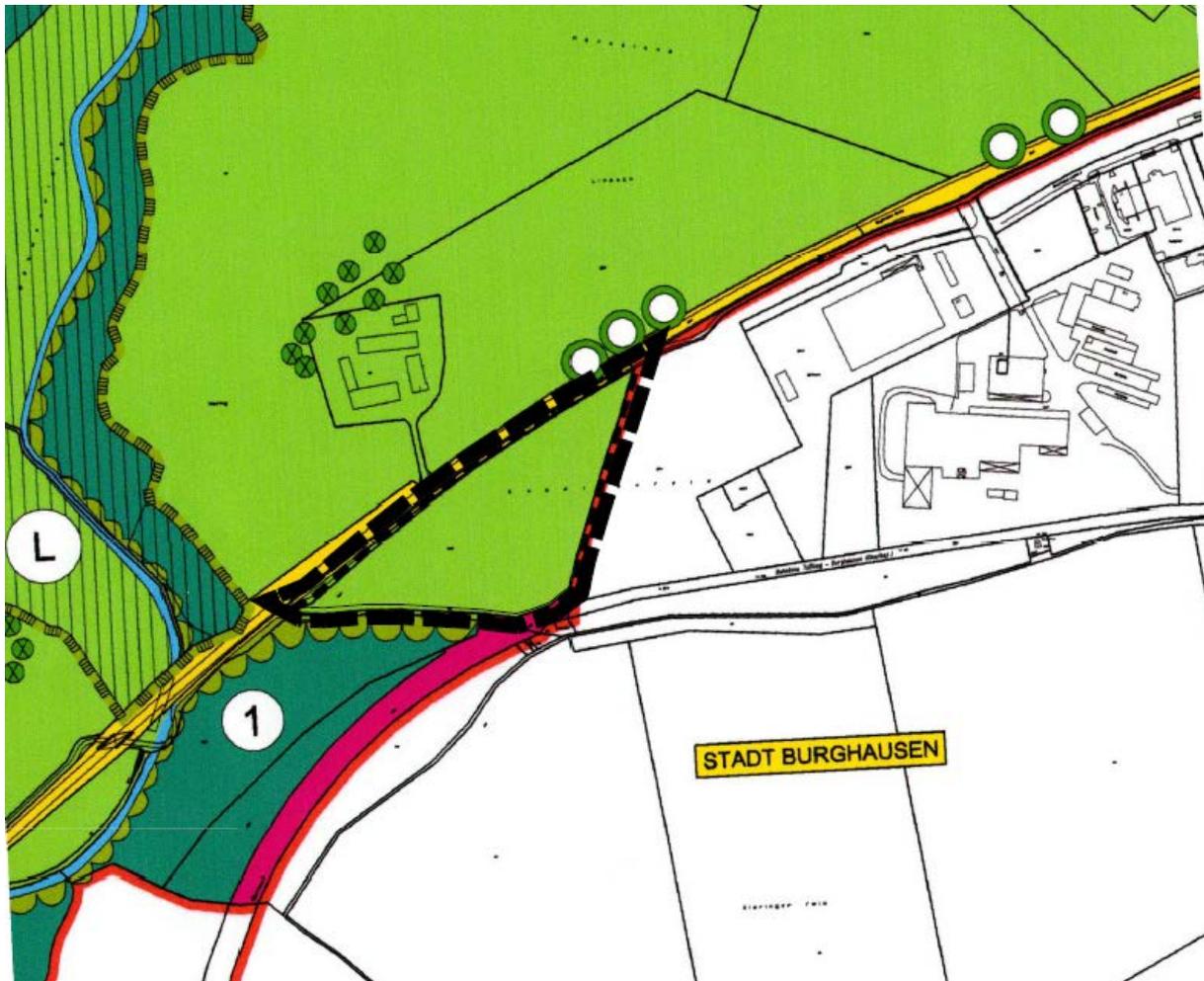


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mehring; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Lindach Kapellenfeld, Flur-Nrn. 888/3 und 888/4, Gemarkung Mehring für den geplanten Erweiterungsbereich durchgeführt. Darin soll ein ca. 2,0 ha großer Bereich überplant werden. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen des Deckblattes zukünftig ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden. Zusätzlich wird die benötigte Ausgleichsfläche im Westen und die Waldfläche im Südwesten auf Flächennutzungsplanebene dargestellt.

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

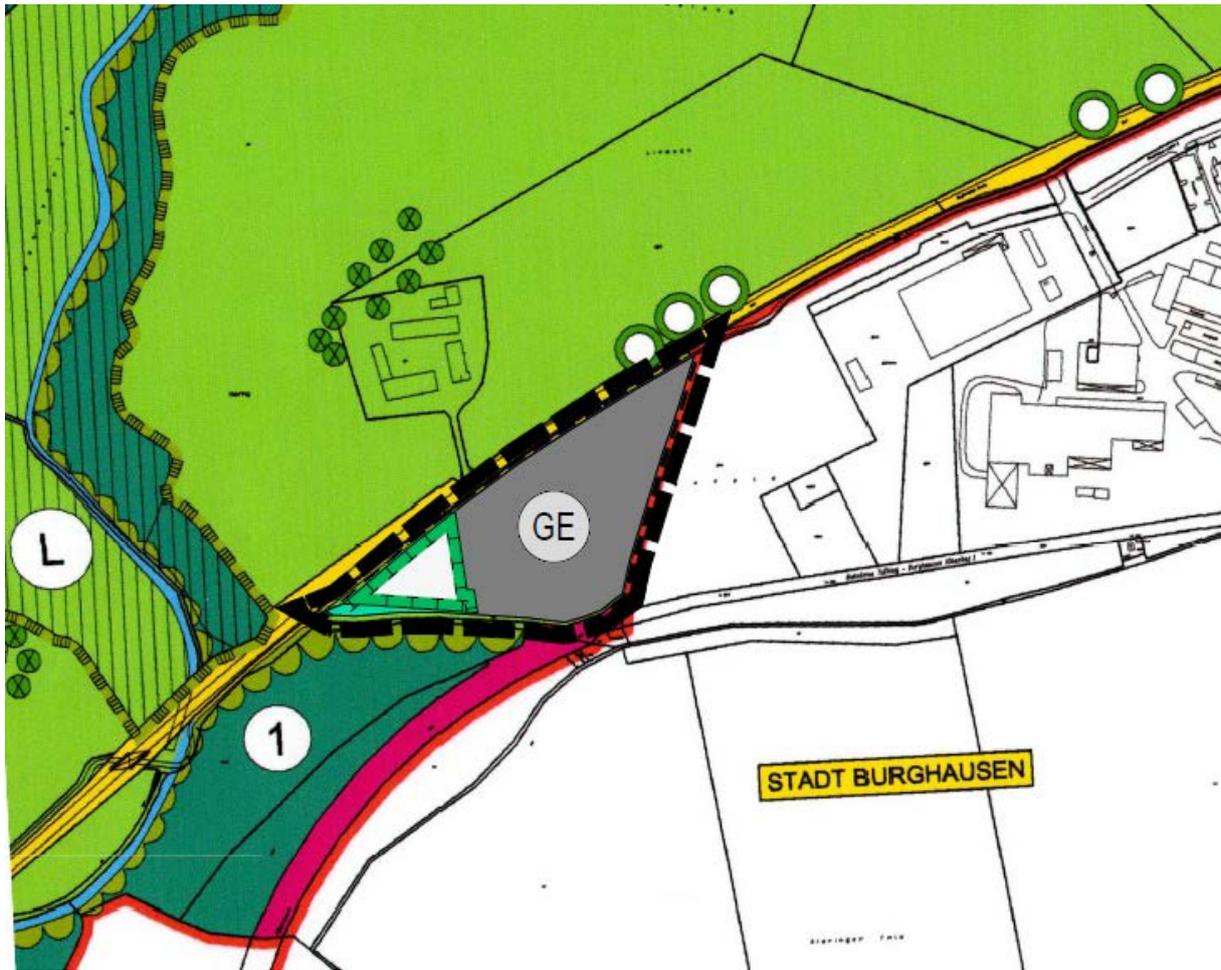


Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Lindach Kapellenfeld, Flur-Nrn. 888/3 und 888/4, Gemarkung Mehring (Parallelverfahren) der Gemeinde Mehring; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

## **4. PLANUNGSANLASS**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Mehring hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) beschlossen. Damit soll das bestehende Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes und somit die bestehende, unmittelbar angrenzende Gewerbegebietsfläche Lindach (GE), die jedoch im Stadtgebiet von Burghausen liegt, nach Westen erweitert werden.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

### **4.2 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet Lindach im Gemeindegebiet Mehring, das jedoch auf Stadtgebiet von Burghausen liegt. Hier befindet sich bereits ein bestehender Lager- und Produktionsstandort für Stahlwerkstoff, der nach Westen hin erweitert werden soll. Diese Erweiterungsfläche liegt im Gemeindegebiet Mehring, deshalb wird dafür nun ein Bauleitplanverfahren benötigt, um das notwendige Baurecht für die Erweiterung des bestehenden Betriebes zu erlangen.

Der bestehende Betriebsstandort soll gestärkt und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Stahlwerkstoffen ausgebaut werden. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen des an diesem Standort ansässigen Betriebes, der zum Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend diese Erweiterungsflächen benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum im Anschluss an das Oberzentrum Burghausen dringend erforderlich.

Der Großteil der Planungsfläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Im Südwesten befindet sich ein schmaler Waldstreifen, der getrennt durch einen Wirtschaftsweg an ein bestehendes Waldstück anschließt. Vorgelagert zum Wald befindet sich ein ca. 16 m breiter Bereich mit Gebüsch und Heckenstrukturen. 2018 wurde als Minimierungsmaßnahme für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen hier eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Heckenpflanzung festgesetzt. 1.950 m<sup>2</sup> Gebüsch wurden jedoch gepflanzt. Die geplante Betriebserweiterung greift jedoch in den östlichen Bereich des Gebüschs ein, so dass ca. 335 m<sup>2</sup> der im Bebauungsplan Nr. 45f g festgesetzten Minimierungsmaßnahme und 241 m<sup>2</sup> der zusätzlich gepflanzten Hecke gerodet werden müssen. Somit können ca. 1.365 m<sup>2</sup> der o.a. Minimierungsmaßnahme erhalten bleiben. Dies ist der Bereich, der an den bestehenden Wald als Waldsaum anschließt. Der östliche Heckenbereich ist jedoch vom Waldrand durch den bestehenden Wirtschaftsweg getrennt und hat keinen unmittelbaren Verbund zum angrenzenden Wald. Der Eingriff in die mesophile Hecke wird teilweise

intern im westlichen Geltungsbereich ausgeglichen und verbreitert somit wiederum den bestehenden Waldsaum. Der Rest wird von einem privaten Ökokonto abgebucht.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die betriebliche Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden. Der bestehende Waldstreifen wird als Fläche für Wald festgesetzt und ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche wird als interne Ausgleichsfläche dargestellt.

Dies erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Lindach Kapellenfeld, Flur-Nrn. 888/3 und 888/4, Gemarkung Mehring. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

## **5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

### **5.1 Städtebauliches Ziel**

Die städtebauliche Konzeption für die Erweiterung des Betriebsgeländes sieht eine Änderung einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche in der Gemeinde Mehring in ein Gewerbegebiet vor. Die vorliegende Planung sieht ein bedarfsgerichtetes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an die bestehenden Betriebsflächen vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung der vorhandenen Zufahrten und Spartenleitungen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die räumliche Anordnung des Baufensters für den Hochbau so zu gestalten, dass sie wirtschaftlich sinnvoll ist und eine flächensparende Ausnutzung des Grundstücks darstellt. Es werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

Bei der Erarbeitung dieses Konzeptes wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung, sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Fläche geachtet. Es liegt bereits eine konkrete Planung für die Betriebserweiterung vor, woran sich die Festsetzungen orientieren. Diese Zielvorstellungen wurden folgendermaßen umgesetzt:

Die Baugrenzen werden an die vorgesehenen Hochbauten angepasst. Die bestehenden gewerblichen Gebäude bzw. Gebäudeteile im Gewerbegebiet Lindach weisen eine Mischung von geneigten Sattel- und Pultdächern bzw. Flachdächern auf. Diese sind überwiegend mit Blech oder Folie eingedeckt und teilweise mit Dachflächen-Photovoltaikanlagen belegt.



Abb. 12: Luftbild mit 3D-Darstellung; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Die maximale Kubatur der Gewerbebauten wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Wandhöhe und die Firsthöhe an den Bestand angepasst und ausreichend begrenzt.

Im Südwesten bleibt der Waldbestand und die mesophile Hecke erhalten. Im Süden schließt ein Waldstück an, das die geplante Bebauung aus dieser Richtung bereits abschirmt. Im Westen wird eine Ortsrandeingrünung mit 3-reihigem Gehölz und Baumpflanzungen I. Ordnung vorgesehen. Durch diese Großbäume werden die angrenzenden geplanten PKW-Parkplätze überstellt. Im Westen befindet sich auch die geplante interne Ausgleichsfläche. Von Norden her kann auf Grund der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 20 und der damit verbundenen Auflagen keine hochwüchsige Eingrünung erfolgen. Es wird jedoch festgesetzt, dass der Zaun außenseitig durch eine einreihige Hecke zu begrünen ist. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

Zusätzlich wird zur Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes festgesetzt, dass je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen ist. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind

nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück sind ausgenommen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Erweiterung eines Gewerbegebietes in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein Gewerbegebiet um eine Betriebserweiterung realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Beachtung der Wasserschutzzone
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Auf die Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) kann verzichtet werden, da diese Nutzungen für die geplante Betriebserweiterung nicht relevant sind. Daher werden auch gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelnutzungen - selbst im kleinflächigen Umfang - gänzlich ausgeschlossen. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO werden aus o.a. Grund ebenfalls ausgeschlossen.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **Ausweisung einer max. zulässigen Grundfläche (GR)**

Abweichend von einer Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird in vorliegendem Fall die Grundfläche festgesetzt. Da das Planungsvorhaben gemeindeübergreifend ist und sich die geplanten Gebäude auf unterschiedlichen Grundstücken in unterschiedlichen Gemeinden befinden, ist die Berechnung der Grundflächenzahl mit unterschiedlichen Bezugsflächen im Rahmen eines Bauantrags schwierig. Im Genehmigungsverfahren müsste somit die Prüfung des Maßes der baulichen Nutzung über die Gemeindegrenze hinweg erfolgen. Dies kann das Verfahren erheblich behindern. Daher wird für den Geltungsbereich die, entsprechend der Vorhabenplanung, tatsächlich benötigte Fläche für Gebäude und befestigte Freifläche als zulässige Grundfläche GR festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird

somit über eine zulässige Grundfläche begrenzt. Diese Festsetzung wird aufgeteilt auf die Grundfläche I (GR I) für Hauptgebäude und eine Grundfläche II (GR II) für befestigte Flächen und Nebenanlagen.

Da es bereits eine Vorplanung der Betriebserweiterung gibt, liegen die Angaben über tatsächlich überbaute Flächen im Rahmen der Gebäude- und Freiflächenpläne schon vor. Daraus lassen sich die tatsächlich benötigten Flächen zur Festsetzung einer maximal zulässigen GR (Grundfläche) ableiten. Zugleich können über getrennte GR für Gebäude und befestigte Flächen der Flächenverbrauch detailliert geregelt werden.

Für den Geltungsbereich wird auf der Grundlage der Vorplanung eine max. zulässige Grundfläche von 12.000 m<sup>2</sup> (GR I) für Hauptgebäude und von 14.800 m<sup>2</sup> (GR II) für befestigte Flächen und Nebenanlagen festgesetzt. Dies entspräche einer GRZ I (Grundflächenzahl) von 0,73 und einer GRZ II von 0,92 für den Teil des Baugrundstückes, der auf dem Gemeindegebiet Mehring liegt. Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist damit zwar geringfügig überschritten, jedoch entspricht dieser Versiegelungsgrad dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der verdichteten Bauweise, insbesondere in einem Gewerbegebiet.

Generell ist eine verdichtete Bauweise im Gewerbegebiet erwünscht, auch um das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erreichen. Somit soll die neu geplante Betriebsfläche möglichst effektiv ausgenutzt werden können. Durch die bestehende Eingrünung durch den angrenzenden Wald mit den Heckenstrukturen und die zu pflanzenden Einzelbäume und Hecken ist das Gewerbegebiet ausreichend eingegrünt. Auch hat diese Überschreitung des Orientierungswertes (GRZ 0,8) § 17 BauNVO nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens.

### **maximale Wandhöhe**

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Gewerbegebiet in Anlehnung an das bestehende Betriebsgebäude und die vorliegenden Planungsabsichten die Wandhöhen definiert. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe (WH) auf 15,0 m begrenzt. Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, wobei der Höhenbezugspunkt der festgesetzten geplanten Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss entspricht. Diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 30 cm verbindlich. Diese genaue Definition ist der Lage im Wasserschutzgebiet (weitere Schutzzone Zone III) geschuldet.

### **maximal zulässige Firsthöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird auf 15,0 m begrenzt. Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.

Bei Flachdächern entspricht die zulässige Wandhöhe (WH) der zulässigen Firsthöhe (FH).

### **Kellertiefe**

Zusätzlich wird eine maximal zulässige Tiefe des Kellers (KH) mit 4,0 m festgesetzt, um einer möglichen Absenkung der baulichen Anlagen für Keller und Unterfahrten entsprechen zu können. Für die maximal zulässige Tiefe des Kellers gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (FFB) bis zur fertigen Fußbodensohle des Kellers nach unten. Dies ist nur zulässig in Verbindung mit der Herstellung einer wasserdichten Wanne ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Auf die Festsetzungen zum Trinkwasserschutz im Wasserschutzgebiet (weitere Schutzzone Zone III) wird verwiesen.

### **Baugrenzen**

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

### **Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen**

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig.<sup>5</sup> Für das Gewerbegebiet sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **Nebenanlagen**

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Stellplätze und Lagerflächen,
  - Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
  - Fahnenmasten
  - Werbepylone
  - Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
  - Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.
- Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

---

<sup>5</sup> (BayBO, 2023)

**Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen entspricht, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen. Somit können Gewerbebauten in einer wirtschaftlichen Länge errichtet werden.

**5.4 Baumsturzzone**

Südwestlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wald. Die Baumsturzzone von 20 m Tiefe wird im Bebauungsplan dargestellt. Innerhalb der Baumsturzzone sind die Gebäude, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten, so auszuführen, dass sie einem Baumschlag durch Wind- und Schneebruch widerstehen. Dies muss beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

Zusätzlich ist eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldeigentümern und gegenüber den Behörden auszustellen.

**5.5 Sonstige Festsetzungen****PKW-Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen von max. 1,5 m und Abgrabungen von max. 1,5 m, ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt, zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen. Die Verordnung des Landratsamtes Altötting über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Burghausen und in den Gemeinden Burgkirchen a.d. Alz und Mehring, Landkreis Altötting zum Schutz der Brunnen Laimgruben I und II und Hitzler für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Burghausen vom 15.05.2023 ist dabei zu beachten.

**Stützmauern**

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrt oder innerhalb des Baugrundstückes (= Betriebsgeländes) sind Stützmauern zulässig.

**Dächer**

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Gründächer sind mindestens mit einer extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung (Pflanzsubstrat Mindesteinbaustärke 8 cm) auszuführen. Es sind Pflanzsubstrate zu verwenden, die einer Verschlammung entgegenwirken und gleichzeitig wasserspeichernd wirken.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form bis max. 30° (incl. Dachneigung) zulässig. Der Abstand der Anlagen muss mind. 1,0 m von der jeweiligen Dachaußenkante betragen.

## **5.6 Gestalterische Festsetzungen**

### **Dachform und -neigung**

Gestalterische Festsetzungen werden insbesondere für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden.

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Gewerbegebiet in Anlehnung an das bestehende Betriebsgebäude und die vorliegenden Planungsabsichten geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigungen von 5° - 30° und Flachdächer und Gründächer mit Dachneigungen 0° - 5° ermöglicht.

### **Fassadengestaltung**

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

### **Werbeanlagen**

Es ist max. eine Werbeanlagen pro Betrieb ausschließlich an der Nordwestseite über max. 25 % der Gebäudewandlänge und einer max. Länge von 10,0 m sowie einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Alternativ ist einmalig pro Betrieb (Orientierung Nordwest) die freie Aufstellung einer Werbetafel innerhalb des Geltungsbereiches in einer max. Länge von 6,0 m und max. 1,5 m Höhe zulässig.

Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig. Fassadenanstrahlungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

### **Einfriedung / Zaunsockel**

Für Einfriedungen sind Industriezäune oder Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 2,5 m ab OK fertigem Gelände zulässig.

Die Zaunanlage ist mind. 7,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 20 abzurücken. Die Zaunanlage in Richtung Burgkirchener Straße ist außenseitig mit einer einreihigen Strauchreihe zu hinterpflanzen. Die Zaunanlage ist außerdem von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen, Geh- und Radwegen, landwirtschaftlichen Wegen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

## **5.7 Grünordnung**

Durch die entsprechende Festsetzung zum Erhalt des Waldstreifens im Südwesten und der mesophilen Hecke, die 2018 als Minimierungsmaßnahme für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 f der Stadt Burghausen umgesetzt wurde, wird die Eingrünung des Planungsareals aus dieser Richtung sichergestellt. Im Süden

schließt zudem ein Waldstück an, das die geplante Bebauung aus dieser Richtung bereits abschirmt.

Im Westen wird eine Ortsrandeingrünung mit 3-reihigem Gehölz und Baumpflanzungen I. Ordnung vorgesehen. Durch diese Großbäume werden die angrenzenden geplanten PKW-Parkplätze überstellt. Im Westen befindet sich auch die geplante interne Ausgleichsfläche. Von Norden her kann auf Grund der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 20 und der damit verbundenen Auflagen keine hochwüchsige Eingrünung erfolgen. Es wird jedoch festgesetzt, dass der Zaun außenseitig durch eine einreihige Hecke zu begrünen ist. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

Zusätzlich wird zur Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes festgesetzt, dass je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen ist. Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen können von der errechneten Anzahl an notwendigen Bäumen abgezogen werden. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück sind angenommen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Erweiterung eines Gewerbegebietes in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume und Gehölze, Pflanzgebote und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

## **6. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **6.1 Straßen- und Wegeverbindungen**

#### **Erschließung**

Die Planungsfläche wird über die östlich gelegene Erschließungsstraße „Gewerbestraße Lindach E“ und über das bereits bestehende Betriebsgelände erschlossen. Eine Zufahrt von Norden direkt über die Bundesstraße B 20 ist nicht zulässig und wird auf Bebauungsplanebene ausgeschlossen.

#### **PKW-Stellplätze**

PKW-Stellplätze bzw. Mitarbeiter-Stellplätze werden innerhalb der Planungsfläche nachgewiesen.

### **Wirtschaftswege**

Die bestehenden Wirtschaftswege im Westen bleiben unverändert. Eine Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes ist gegeben.

## **6.2 Anbauverbotszone Bundesstraße B 20**

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 20 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig. Eine Ausnahme betrifft die nördliche Gebäudeecke gem. der dargestellten Baugrenze.

Die Zaunanlage ist mind. 7,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 20 abzurücken. Die Zaunanlage in Richtung Burgkirchener Straße ist außenseitig mit einer einreihigen Strauchreihe zu hinterpflanzen.

Die Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 20 beträgt 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes hat ausschließlich über das der B 20 nachgeordnete Straßennetz zu erfolgen. Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang dürfen nicht angelegt werden; dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten (§ 11 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8a Abs. 1 FStrG).

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

## **6.3 Geplante Ortsumgehung Bundesstraße B 20 Burghausen**

Die geplante Straßentrasse der Ortsumgehung B20 Burghausen nördlich des Geltungsbereiches, deren genehmigter Vorentwurf durch das Staatliche Bauamt Traunstein zur Verfügung gestellt wurde, ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan nicht mit dieser Planung in Konflikt steht.

## **6.4 Bahnlinien**

Die Bahnlinie Tübling - Burghausen der Deutschen Bahn AG führt westlich mit mind. 7,7 m Abstand am Geltungsbereich vorbei. Die Anbauverbotszone von 10 m ab Gleisachse Deutsche Bahn ist im Plan dargestellt.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Die an den Geltungsbereich der Bauleitplanung angrenzende Bahnstrecke ist im Rahmen des Projekts ABS 38 der Deutschen Bahn zur Elektrifizierung vorgesehen.

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

Die Maste der zukünftigen Oberleitungsanlage sind in diesem Bereich bahnlinks geplant. Zudem wird eine Bahnenergieleitung Mastaußen mitgeführt. Daraus sind folgende Themen zusätzlich zu berücksichtigen:

- a) Der minimale Abstand des Grundstücks zur Gleisachse beträgt ca. 8 m. Daher sind im Bereich der betroffenen Grundstücke Aufwuchsbeschränkungen mit einer Höhenbegrenzung von 4 m in einem Streifen von 11m ab Gleisachse erforderlich. Zudem dürfen in einem Radius von 2,50 m um die zukünftigen OLA-Maste keine Äste oder Sträucher/Bäume vorhanden sein (= gehölzfreie Zone). Hierfür werden im Zuge der Genehmigungsplanung Bereiche mit dinglicher Sicherung vorgesehen.
- b) Werden Gebäude in der Nähe der Grundstücksgrenze geplant, sind weitere Abstimmungen in Bezug auf den Abstand zur Bahnenergieleitung erforderlich. Aufgrund der Elektrifizierung sind bei Neubebauungen ein Abstand von mindestens 10 m von der Gleismitte einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf Dächern keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der

Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH (Südostbayernbahn) zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

## **6.5 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Burghausen.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

### **Regenwassernutzung**

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

## **6.6 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

## **6.7 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

### **6.7.1 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

### **6.7.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Lage in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser über einen Oberflächenwasserkanal vorgereinigt und gedrosselt dem Vorfluter Lengthaler Gieß zuzuführen. Für die Rückhaltung ist ein entsprechendes Retentionsvolumen herzustellen. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

Im Vorfeld wurde bereits für die geplante Gesamtbaumaßnahme ein Wasserrechtsantrag nach § 9 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG auf Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter Lengthaler Gieß gestellt und mit einer beschränkten Erlaubnis Az. 641.1/7, G 66/23 vom 05.10.2023 genehmigt.

Die Verordnung des Landratsamtes Altötting über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Burghausen und in den Gemeinden Burgkirchen a.d. Alz und Mehring, Landkreis Altötting zum Schutz der Brunnen Laimgruben I und II und Hitzler für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Burghausen vom 15.05.2023 ist dabei zu beachten.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

### **Lagerung wassergefährdender Stoffe**

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV sowie die Verordnung des Landratsamtes Altötting über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Burghausen und in den Gemeinden Burgkirchen a.d. Alz und Mehring, Landkreis Altötting zum Schutz der Brunnen Laimgruben I und II und Hitzler für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Burghausen vom 15.05.2023 maßgebend.

## **6.8 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind in der weiterführenden Bauleitplanung bzw. beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

Im Geltungsbereich befinden sich Bestandskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Transformatorstation:

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation wird, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe von ca. 35 m<sup>2</sup> benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass über die Stationsgrundstücke verfügt werden kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html> eingesehen werden.

## **6.9 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH als gesichert anzusehen.

## **6.10 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Ein über das übliche Maß hinausgehende Abfallanfall ist nicht zu erwarten.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

## **6.11 Altlasten / PFAS**

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Das Vorhaben liegt im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS). Innerhalb des Belastungsgebietes anfallendes Bodenaushubmaterial ist in der Regel stark mit PFOA verunreinigt. Eine Umlagerung von hoch belastetem Bodenmaterial in niedriger belastete oder unbelastete Bereiche ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürworten. Sie ist mit der Gefahr verbunden neue schädliche Bodenverunreinigungen und zusätzliche Grundwasserverunreinigungen zu schaffen.

Es wird empfohlen, die tatsächliche Belastung der überplanten Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. 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 vom März 2024.

Falls die festgestellten Belastungen eine Verwertung des Materials im uneingeschränkten Einbau (Zuordnungswert Z 0) nicht zulassen, wird empfohlen, vorab ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erstellen zu lassen.

## **6.12 Bodenschutz**

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

## **6.13 Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines Wasserschutzgebietes. Die Verordnung des Landratsamtes Altötting über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Burghausen und in den Gemeinden Burgkirchen a.d. Alz und Mehring, Landkreis Altötting zum Schutz der Brunnen Laimgruben I und II und Hitzler für die öffentliche Wasserversorgung

der Stadt Burghausen vom 15.05.2023 ist zwingend zu beachten. Geländeänderungen, Auf- und Abgrabungen, Verfüllungen sowie Abweichungen von der Verordnung müssen im Einzelfall mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig vorher abgestimmt werden.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Punkt 12.1.3.4.4 wird verwiesen.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **7.1 Lärm**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Gem. beiliegendem Gutachten M173503/03 vom 30.08.2023 der Müller BBM Industry Solutions GmbH wurde im Bebauungsplan eine Emissionskontingentierung durchgeführt.

Mit der vorgeschlagenen Emissionskontingentierung werden die Planwerte und somit die Anforderungen der TA Lärm an die Beurteilungspegel (Mittelungspegel) an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten. Somit ist die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplans mit der Nachbarschaft sichergestellt.

Folgende **Emissionskontingente im Gewerbegebiet** wurden festgesetzt:

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der u. g. Gewerbefläche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

*Tabelle: Emissionskontingente  $L_{EK}$ .*

<b>Teilfläche</b>	<b><math>L_{EK}</math> in dB(A)</b>	
	<b>[dB(A)/m<sup>2</sup>]</b>	
	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
<i>TF GE</i>	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist auch in Verbindung mit den angrenzenden Bebauungsplänen zulässig.

Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sowie der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete regelt sich das zulässige Geräuschaufkommen der Betriebe nach den Kriterien der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 in der geänderten Fassung vom 01. Juni 2017).

Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen und dem Antrag auf Baugenehmigung/Freistellung beizufügen.

### **Verkehrsgeräusche**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 2018-01 gegenüber dem Außenlärm vorzusehen.

### **7.2 Staub / Geruch**

Durch die geplante Errichtung der gewerblichen Bauten innerhalb der Planungsfläche ist nur von einer geringen Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht wesentlich erhöht. Wohnbebauung befindet sich nicht im unmittelbaren Umfeld.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

### **7.3 Lichtemissionen**

Durch die Festsetzungen von Maßnahmen zur Minimierung der Beleuchtung werden die Lichtemissionen erheblich reduziert. Die zulässige Beleuchtung wird in einer Festsetzung zum Artenschutz genau beschrieben. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze und somit auf die Fauna minimiert werden.

Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)<sup>6</sup>, Beschluss der LAI vom 13.09.2012 in der jeweilig aktuellen Fassung zu beachten.

### **7.4 Elektromagnetische Felder**

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung am östlichen Rand des Gewerbegebietes Lindach.<sup>7</sup> Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

## **8. ARTENSCHUTZ**

Auf der Grundlage der beiliegenden artenschutzrechtlichen Abschätzung zum Bebauungsplan Nr. 21 vom 11.11.2013, Fachbüro natureconsult, Altötting wurden Maßnahmen zum Artenschutz erarbeitet. Dass die artenschutzrechtliche Abschätzung von 2013 weiterhin Gültigkeit besitzt, wurde in der beiliegenden Stellungnahme „spezieller Artenschutz Bebauungsplan Nr. 21, Gem. Mehring“ vom 02.05.2025, Fachbüro natureconsult, Altötting bestätigt.

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden detaillierte Festsetzungen

<sup>6</sup> (LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2015)

<sup>7</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

zu Beleuchtung, Entnahme von Gehölzen und zur Anlage von Schutzstreifen für potentielle Zauneidechsen-Habitate gefasst.

## **9. KLIMASCHUTZ**

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.<sup>8</sup> Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.<sup>9</sup> Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach angewandt:

- Eingrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze
- Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

---

<sup>8</sup> (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

<sup>9</sup> (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

## **10. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzte max. zulässige Grundfläche:

- max. 12.000 m<sup>2</sup> GR I für Hauptgebäude und
- max. 14.800 m<sup>2</sup> GR II für befestigte Flächen und Nebenanlagen

## **11. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU- FLÄCHEN**

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 19.587 m<sup>2</sup>

Abzüglich:

private Grünfläche ca. 739 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsfläche AF1 ca. 1.078 m<sup>2</sup>

bestehendes mesophiles Gebüsch als bereits umgesetzte  
Minimierungsmaßnahme zum rechtskräftigen  
Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen ca. 1.366 m<sup>2</sup>  
Wald ca. 436 m<sup>2</sup>

Nettobaufläche GE: ca. 15.968 m<sup>2</sup>

## **12. UMWELTBERICHT**

### **12.1 Einleitung**

#### **12.1.1 Grundlagen**

##### **12.1.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG<sup>10</sup>.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

##### **12.1.1.2 Fachliche Grundlagen**

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>11</sup> (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für

---

<sup>10</sup> (BNatSchG, 2024)

<sup>11</sup> (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

#### **12.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung**

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Gemeindegebiet Mehring im Anschluss an das Gewerbegebiet Lindach, das jedoch auf Stadtgebiet von Burghausen liegt. Hier befindet sich bereits ein bestehender Lager- und Produktionsstandort für Stahlwerkstoff, der nach Westen hin erweitert werden soll.

Der bestehende Betriebsstandort soll gestärkt und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Stahlwerkstoffen ausgebaut werden. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen des an diesem Standort ansässigen Betriebes, der zum Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend diese Erweiterungsflächen benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum im Anschluss an das Oberzentrum Burghausen dringend erforderlich.

Der Großteil der Planungsfläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Im Südwesten befindet sich ein schmaler Waldstreifen, der getrennt durch einen Wirtschaftsweg an ein bestehendes Waldstück anschließt. Vorgelagert zum Wald befindet sich ein ca. 16 m breiter Bereich mit Gebüsch und Heckenstrukturen. 2018 wurde als Minimierungsmaßnahme für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen hier eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Heckenpflanzung festgesetzt. 1.950 m<sup>2</sup> Gebüsch wurden jedoch gepflanzt. Die geplante Betriebserweiterung greift jedoch in den östlichen Bereich des Gebüschs ein, so dass ca. 335 m<sup>2</sup> der im Bebauungsplan Nr. 45f g festgesetzten Minimierungsmaßnahme und 241 m<sup>2</sup> der zusätzlich gepflanzten Hecke gerodet werden müssen. Somit können ca. 1.365 m<sup>2</sup> der o.a. Minimierungsmaßnahme erhalten bleiben. Dies ist der Bereich, der an den bestehenden Wald als Waldsaum anschließt. Der östliche Heckenbereich ist jedoch vom Waldrand durch den bestehenden Wirtschaftsweg getrennt und hat keinen unmittelbaren Verbund zum angrenzenden Wald. Der Eingriff in die mesophile Hecke wird teilweise intern im westlichen Geltungsbereich ausgeglichen und verbreitert somit wiederum den bestehenden Waldsaum. Der Rest wird von einem privaten Ökokonto abgebucht.

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die betriebliche Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden. Der bestehende Waldstreifen wird als Fläche für Wald festgesetzt und ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche wird als interne Ausgleichsfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach umfasst insgesamt eine Größe von ca. 19.587 m<sup>2</sup>.

Folgende Flur-Nummern der Gemarkung Mehring werden dabei überplant:  
888/3 und 888/4.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Lindach Kapellenfeld, Flur-Nrn. 888/3 und 888/4, Gemarkung Mehring durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten Gewerbegebietes
- Eingrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- Erhalt des Waldes
- Interne Ausgleichsfläche
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

### **12.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

<b>Gesetze, Verordnungen, Richtlinien</b>	<b>Ziele für die Umweltprüfung</b>
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz der in § 1 Abs. 5, 6 und § 1a BauGB benannten Belange des Umweltschutzes.</li><li>▪ Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</li><li>▪ Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen</li></ul>

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT****zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung****für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

	<p>Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich (...) genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz von Natur und Landschaft</li><li>▪ Schutz des Landschaftsbildes</li><li>▪ Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft</li><li>▪ Schutz von Naturhaushaltsfunktionen wie Boden, Klima, Biotope etc.</li><li>▪ Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft</li><li>▪ Schutz der biologischen Vielfalt</li><li>▪ Schutz von besonders und streng geschützten Arten der Flora und Fauna (Artenschutz)</li><li>▪ Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft</li></ul>
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000</li><li>▪ Schutz natürlicher Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen bzw. Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse</li><li>▪ Erhaltung der biologischen Vielfalt</li></ul>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen</li><li>▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li><li>▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-,</li></ul>

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT****zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung****für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

	<p>Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</li><li>▪ Schutz u.a. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsfunktion</li></ul>
Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Prüfung von bestehenden oder möglichen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden</li><li>▪ Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen</li><li>▪ Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen</li><li>▪ Festlegung von Maßnahmen zur Abwehr und/oder zur Sanierung von Altlasten und Bodenverunreinigungen</li></ul>
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Oberflächengewässerverordnung (OGewV) Grundwasserverordnung (GrwV)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vermeidung der Verschlechterung des ökologischen und des chemischen Zustands von oberirdischen Gewässern</li><li>▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten ökologischen und eines guten chemischen Zustands</li><li>▪ Vermeidung der Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper</li><li>▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper</li><li>▪ Sicherstellung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzes</li><li>▪ Beachtung des Hochwasserschutzes und Vermeidung von Hochwassergefahren sowie -risiken</li></ul>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz des Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen</li><li>▪ Vorbeugung gegenüber dem Entstehen von Immissionen (Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Geräusche, Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen)</li><li>▪ Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Emissionen bzw. immissionsseitigen Belastungen</li></ul>

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft, insbesondere der menschlichen Gesundheit vor schädlichen anlagenbedingten Geräuschen</li><li>▪ Vorsorge vor nachteiligen Geräuschimmissionen</li><li>▪ Schutz der Nachbarschaft durch Sicherstellung der Einhaltung von nutzungsbezogenen Immissionsrichtwerten</li></ul>
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz vor unzulässigen Geräuschimmissionen durch städtebauliche Maßnahmen</li><li>▪ Sicherstellung des vorbeugenden Geräuschimmissionsschutzes als Voraussetzung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen</li><li>▪ Festlegung von Maßnahmen zur Verringerung und Vorsorge von Geräuschimmissionen</li></ul>
TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen</li><li>▪ Vorsorge von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe</li><li>▪ Sicherstellung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt</li><li>▪ Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung von Luftschadstoffimmissionen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen</li></ul>
Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe</li><li>▪ Sicherstellung der Einhaltung und Verminderung von anlagenbezogenen Immissionen</li></ul>
12. BImSchV - Störfall-Verordnung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Prüfung der Anwendbarkeit der Störfall-Verordnung</li><li>▪ Schutz gegenüber Gefahren für das Leben des Menschen, Gesundheitsgefahren und der Umwelt insgesamt gegenüber Störfällen</li></ul>
Licht-Leitlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vermeidung von Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen des Menschen durch Blendwirkungen oder Aufhellungen</li><li>▪ Vermeidung / Verminderung von schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere</li></ul>

### **12.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung**

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Mehring in der Region 18 - Südostoberbayern. Das Gemeindegebiet Mehring liegt im allgemeinen ländlichen Raum.<sup>12</sup> Die Gemeinde Mehring liegt auf den Achsen der drei Oberzentren Burghausen, Neuötting und Altötting. Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an das Oberzentrum Burghausen an.

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Sicherung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit (G)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Mehring für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebietsflächen im unmittelbaren Anschluss an den Bestandsbetrieb und das bereits bestehende Gewerbegebiet Lindach D im Stadtgebiet von Burghausen bereit zu stellen.

---

<sup>12</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2023)

### 12.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald in Erscheinung.<sup>13</sup>

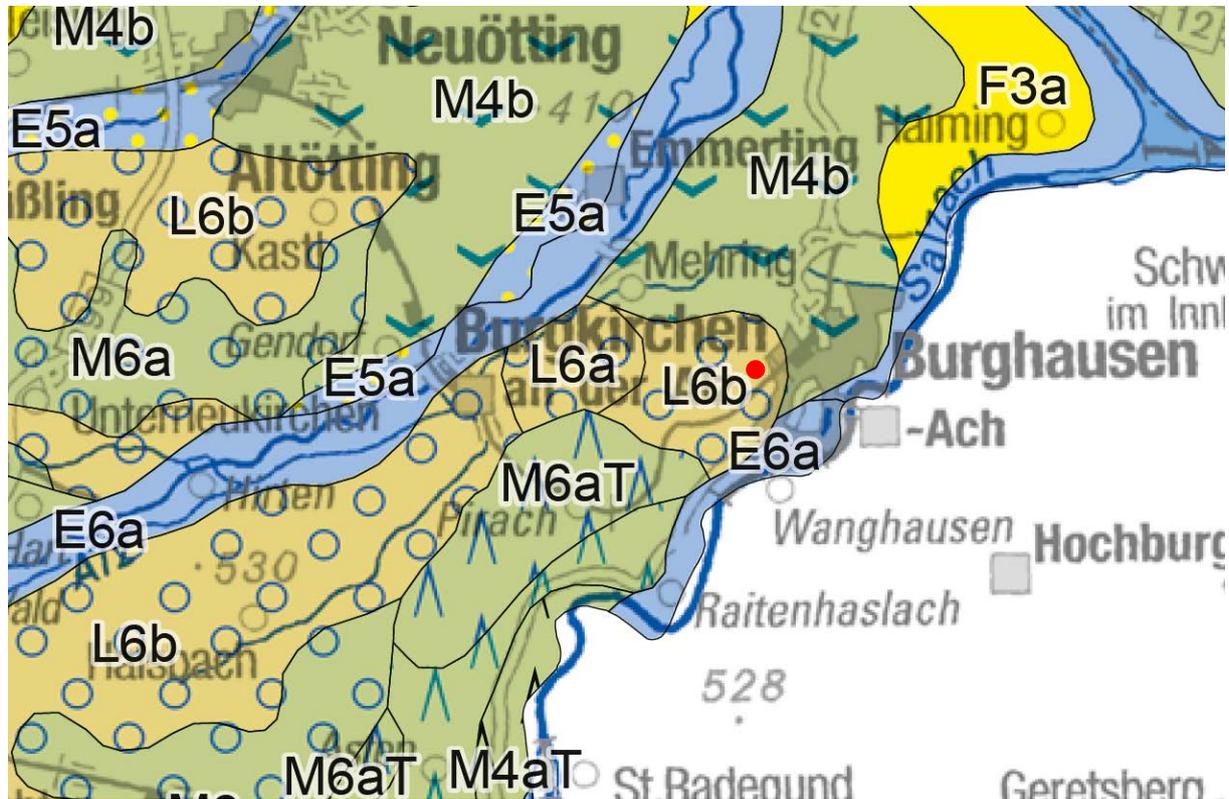


Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

<sup>13</sup> (pnV Bayern, 2017)

### 12.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mehring stellt das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

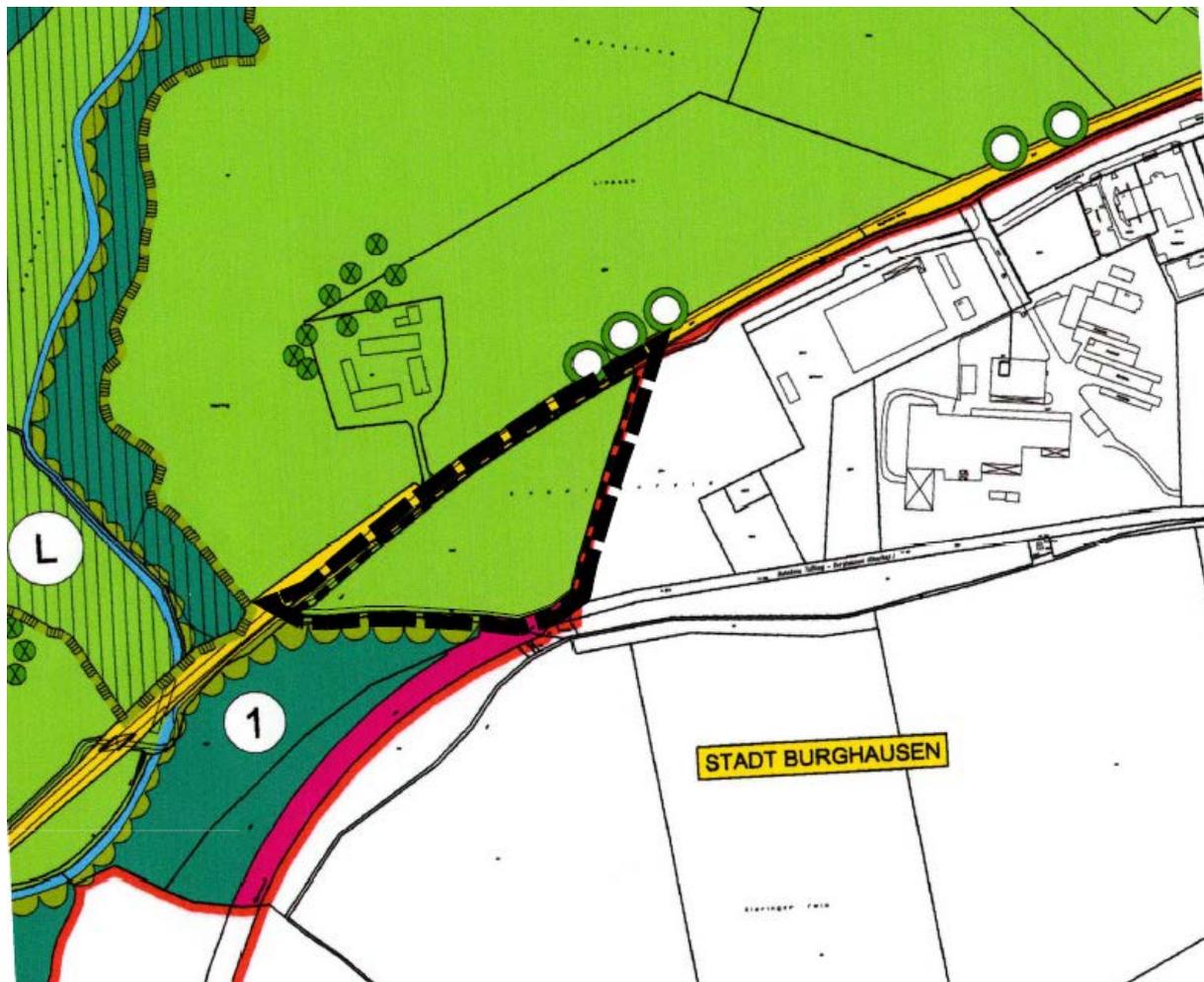


Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mehring; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Lindach Kapellenfeld, Flur-Nrn. 888/3 und 888/4, Gemarkung Mehring für den geplanten Erweiterungsbereich durchgeführt. Darin soll ein ca. 2,0 ha großer Bereich überplant werden. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen des Deckblattes zukünftig ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden. Zusätzlich wird die benötigte Ausgleichsfläche im Westen und die Waldfläche im Südwesten auf Flächennutzungsplanebene dargestellt.

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

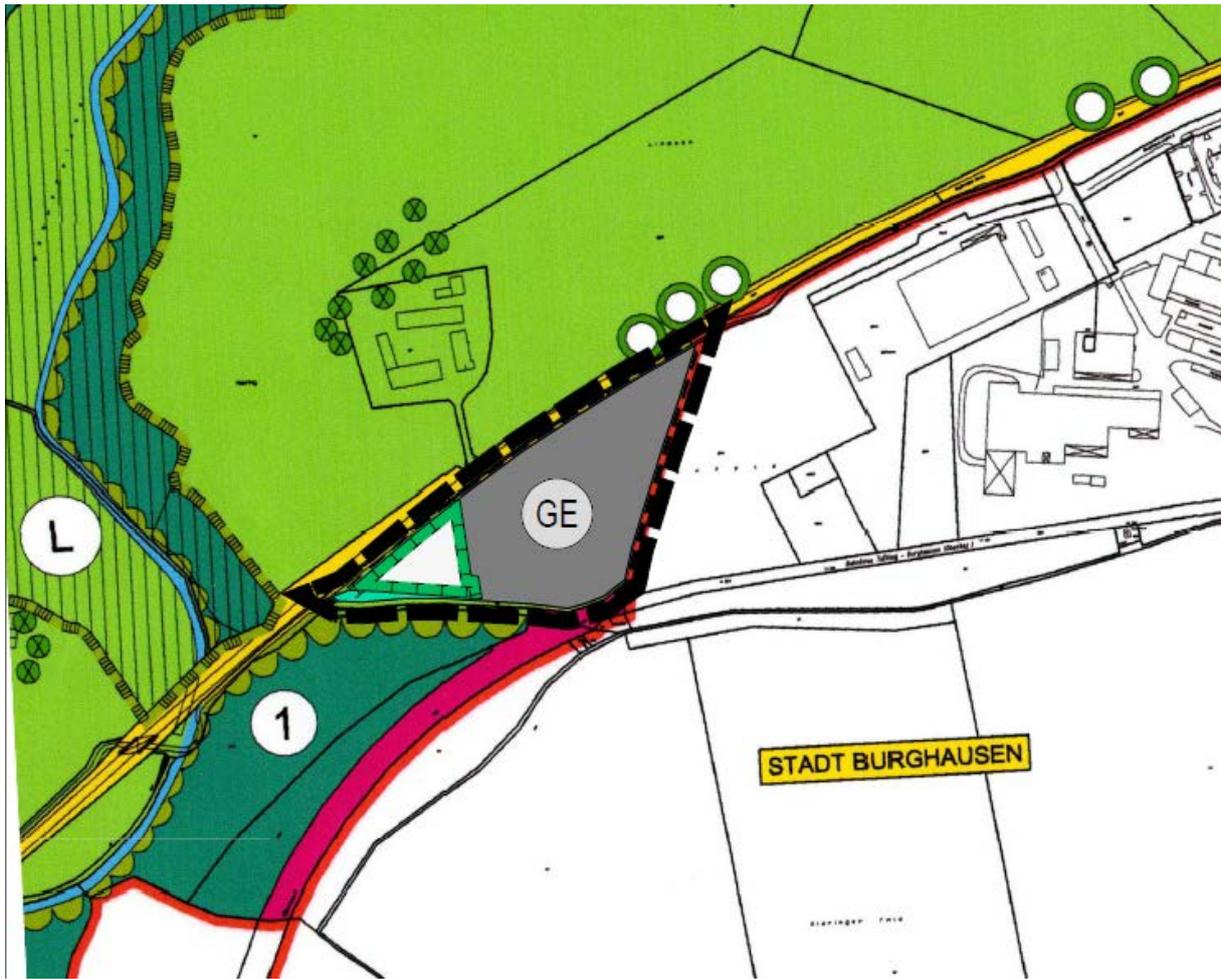


Abb. 15: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Lindach Kapellenfeld, Flur-Nrn. 888/3 und 888/4, Gemarkung Mehring (Parallelverfahren) der Gemeinde Mehring; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

#### **12.1.3.4 Schutzgebiete**

##### **12.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)<sup>14</sup>.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

##### **12.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturpark, einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.<sup>15</sup> Auch in direkter Umgebung befindet sich nur das Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Burghausen (sh. Punkt 3.4). Ansonsten sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

Eine Beeinflussung von nationalen Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

---

<sup>14</sup> (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

<sup>15</sup> (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach



Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht;  
(FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Lila: Vogelschutzgebiet „Salzach und Inn“  
Rosa: FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“  
Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Salzachtal“

### 12.1.3.4.3 Trinkwasserschutzgebiet

Die Planungsfläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet Burghausen.<sup>16</sup>

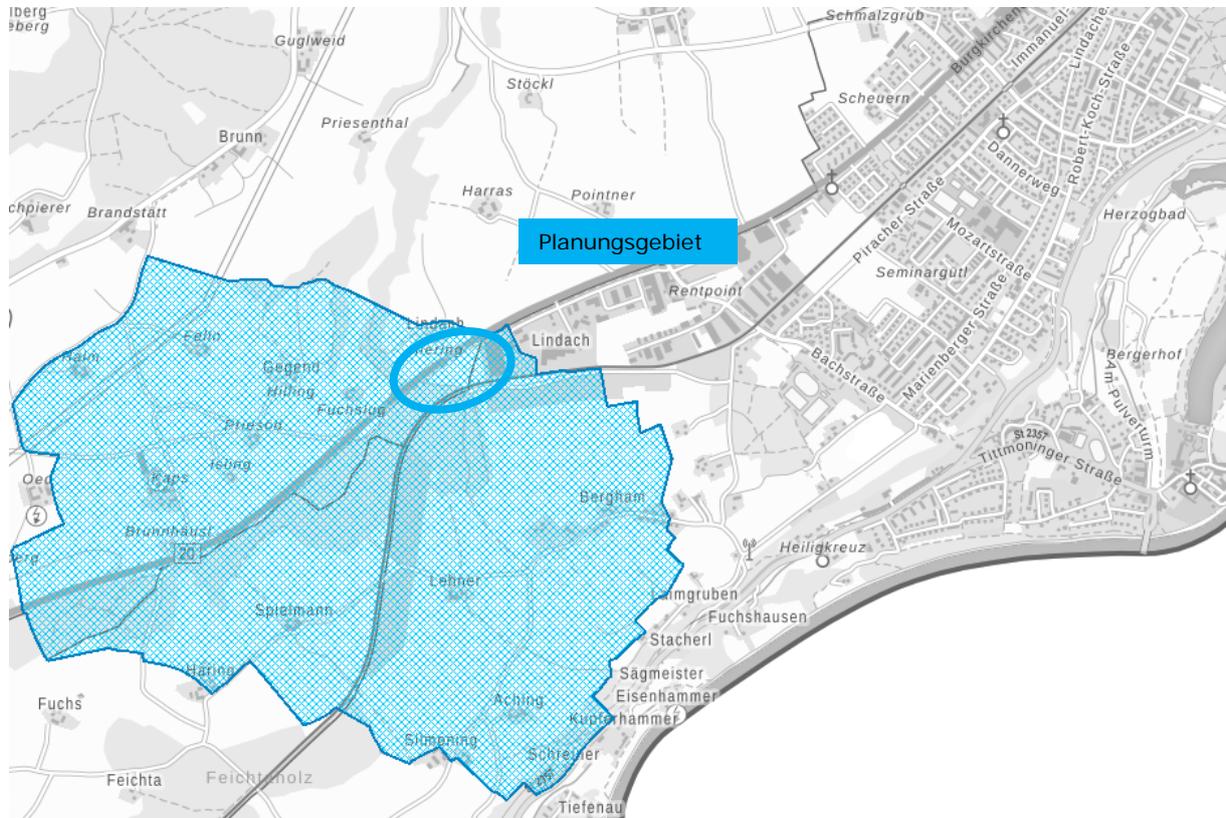


Abb. 17: Webkarte mit Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Blau kariert: Trinkwasserschutzgebiet Burghausen

<sup>16</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes. <sup>17</sup>

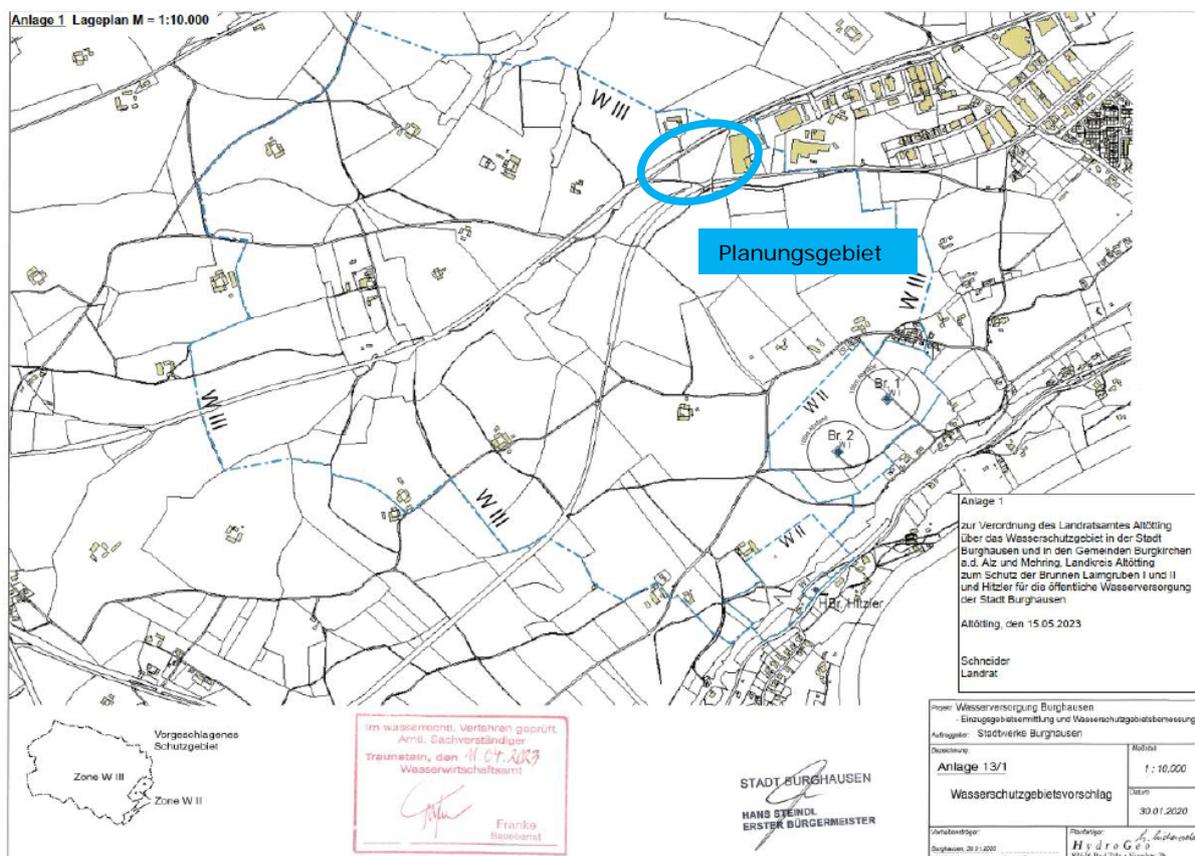


Abb. 18: Auszug Anlage 1 Wasserschutzgebietsverordnung mit Darstellung der Schutzzonen; (Wasserschutzverordnung 2023), Darstellung unmaßstäblich

Die Verordnung des Landratsamtes Altötting über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Burghausen und in den Gemeinden Burgkirchen a.d. Alz und Mehring, Landkreis Altötting zum Schutz der Brunnen Laimgruben I und II und Hitzler für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Burghausen vom 15.05.2023 ist im weiteren Verfahren und im Rahmen der Einzelbaumaßnahmen zwingend zu beachten.

Geländeveränderungen, Auf- und Abgrabungen, Verfüllungen sowie Abweichungen von der Verordnung müssen im Einzelfall mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig vorher abgestimmt werden.

Sämtliche Eingriffe in den Untergrund wie zum Beispiel Keller, Fundamente, Bodenaustausch sind so auszuführen, dass die ursprünglich vorhandene grundwasserschützende Deckschichtwirkung erhalten bleibt oder unverzüglich wiederhergestellt wird. Bauliche Anlagen sind nur zulässig bis 4 m Eingriffstiefe (auch zur Baugrunderkundung), wenn anfallendes häusliches oder gewerbliches Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und die Gründungssohle mindestens 2 m über dem höchsten zu erwartenden

<sup>17</sup> (Landratsamt Altötting, 2023)

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

Grundwasserstand liegt. Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind ausschließlich flächenhafte Versickerungen über den bewachsenen Oberboden zulässig. Im Bedarfsfall muss eine oberflächige Ableitung erfolgen.

Für das gesamte Areal und alle vorgesehenen Gebäude ist frühzeitig ein Entwässerungsplan mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen und bei Baugenehmigungsverfahren im Bedarfsfall jeweils fortzuschreiben. Der Entwässerungsplan ist bei Baugenehmigungsverfahren mit beizulegen.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Um zusätzlichen Gefährdungen des Trinkwassers zu begegnen, werden seitens des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein (WWA) folgende Punkte vorgegeben:

- Durch den Antragssteller ist dem WWA eine Erklärung vorzulegen, ob und gegebenenfalls welches Abwasser neben dem Sanitärabwasser anfällt, und ob und gegebenenfalls mit welchen wassergefährdenden Stoffen im Betrieb hantiert wird.
- Sämtliches in den Hallen anfallende Schmutzwasser ist über den Kanal zu entsorgen. Einleitungen in den Untergrund sind unzulässig.
- Bei der Errichtung der Hallen ist Oberflächenwasser der Umgebung stets so abzuleiten, dass es nicht in die Baugrube gelangt.
- Für die Herstellung des Unterflurbereiches und bei Fundamenten ist auf den verwendeten Zement besonders zu achten: Die Zemente und Zubereitungen, die Zement enthalten, müssen chromatarm sein, was bedeutet, dass in der nach Wasserzugabe gebrauchsfertigen Form der Gehalt an wasserlöslichem Chrom VI maximal 2 mg pro kg Trockenmasse des Zements betragen darf (vgl. Abschnitt 28 Spalte 2 des Anhangs zu § 1 ChemVerbotsV).
- Zusätzlich muss der Nachweis der Unbedenklichkeit der chromatarmen Zemente und Zubereitungen hinsichtlich der Elution von Chromat im Hinblick auf das Grundwasser dadurch erbracht werden, dass im Überstandswasser des frischen Zementbaustoffs ein Gehalt an wasserlöslichem Chromat von 20 µg/l nicht überschritten wird. Eine nötige Absenkung des Chromatgehalts kann durch den Zusatz von geeigneten Chromatreduzierern (z.B. Eisen(II)-sulfathydrate) in ausreichender Menge erreicht werden. Das Einhalten der zulässigen Chromatgehalte im Überstandswasser ist zu dokumentieren. Zusatzstoffe, Zusatzmittel und Fasern in Zementbrühen müssen den dafür gültigen Normen entsprechen oder ersatzweise zumindest eine bauaufsichtliche Zulassung besitzen. Ein Zusatz von Hilfsstoffen ist zulässig, wenn diese den zugehörigen Positivlisten des Merkblatts DVGW W 347 vom Mai 2006 entsprechen und ihre gleichbleibende Zusammensetzung durch Einhaltung der einschlägigen Normen gesichert ist. Wird auf der Baustelle ein Kompositzement angemischt, so dürfen ausschließlich mineralische Bentonite und natürliche Puzzolane zugesetzt werden. Es dürfen keine Abfälle und keine Reststoffe, insbesondere keine Flugaschen und kein Petrolkoks zugesetzt werden. Die Verwendung von Hochofenzement, Hochofensand oder Hochofenstüchschlacke ist unzulässig.
- Die Hallenbodenplatten sind als wasserundurchlässiger Beton (WU-Beton) auszuführen, eventuelle Unterflurbereiche sind als dichte weiße Wanne auszuführen.

- Es dürfen durch die Errichtung der Hallen und der Fundamente keine bevorzugten Wasserwegigkeiten entstehen. Die Hinterfüllung der Baugrube und der Fundamente hat daher mit bindigem Material zu erfolgen, das eine Durchlässigkeit gleich oder möglichst geringer als das ursprünglich vorhandene Bodenmaterial aufweist.
- Die Freiraumgestaltung der unbebauten Flächen hat so zu erfolgen, dass sie eine grundwasserschützende Funktion erfüllen, das heißt die Flächen sind mit mindestens 1,5 Meter starker bindiger Oberbodenschicht auszuführen.
- Das Material zur Hinterfüllung und zur Freiflächengestaltung muss aus einem nachgewiesenen unbedenklichen Herkunftsort stammen und die Zuordnungswerte VK 1 nach den Leitlinien zur Bewertung von PFAS des bayerischen Landesamtes für Umwelt vom März 2024 einhalten.
- Es dürfen nur Maschinen und Geräte verwendet werden, die sich in technisch einwandfreiem Zustand befinden.
- In Baumaschinen ist ein biologisch leicht abbaubares Hydrauliköl der Wassergefährdungsklassen 0 oder 1 zu verwenden (Das trifft auf die meisten Öle mit HE (Hydraulic Environmental) -Kennzeichnung zu).
- Evtl. anfallende Abfälle sind unverzüglich aus dem Baustellenbereich zu entfernen oder so zu lagern, dass ein Versickern von belastetem Kontaktwasser unterbleibt.
- Lagerung und Umfüllen von Kraftstoffen, Ölen, Schmiermitteln und sonstigen - 4 - wassergefährdenden Stoffen ist im künftigen Schutzgebiet nicht zulässig.
- Die Wartung und Reinigung von Fahrzeugen und Maschinen ist im künftigen Schutzgebiet nicht zulässig. Nicht im Einsatz befindliche Fahrzeuge und Maschinen sind außerhalb des künftigen Schutzgebietes abzustellen.
- Sollte während der Bauarbeiten ein Unfall mit wassergefährdenden Stoffen geschehen, sind unverzüglich Maßnahmen einzuleiten, die ein weiteres Eindringen der Stoffe in den Untergrund verhindern (z.B. bei flüssigen Stoffen weitere Ausbreitung mit Erdwall eindämmen, Abdecken, verunreinigten Boden abtragen). Das Wasserversorgungsunternehmen ist unverzüglich zu verständigen.

#### **12.1.3.4.4 Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.<sup>18</sup> Südlich liegen Ökokonto-Flächen. Auf Grund der Entfernung von ca. 20 m zur Planungsfläche und durch die räumliche Trennung durch die Bahnlinie werden diese durch die Planung nicht berührt.

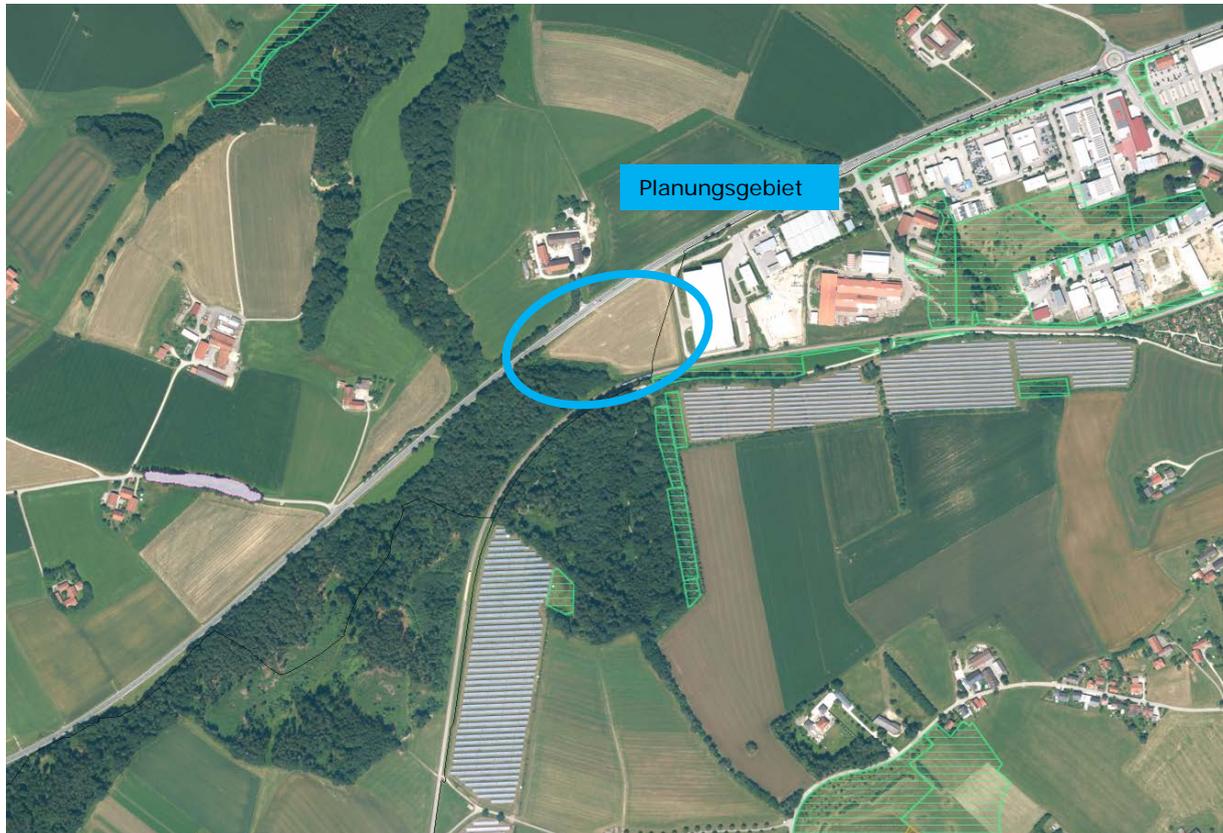


Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope (im Bildausschnitt nicht vorhanden)  
Grün gestreift: Ökokonto- und Ausgleichsflächen

<sup>18</sup> (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

### **12.1.3.4.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>19</sup>:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer*
2. *einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
3. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
4. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
5. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
6. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
7. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden-  
gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenme-  
gafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres-  
und Küstenbereich.*

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>20</sup>:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

<sup>19</sup> (BNatSchG, 2024)

<sup>20</sup> (BayNatSchG, 2024)

### 12.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Salzach im Gemeindegebiet von Mehring und Stadtgebiet von Burghausen erkennbar.<sup>21</sup> Das Bauvorhaben tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.

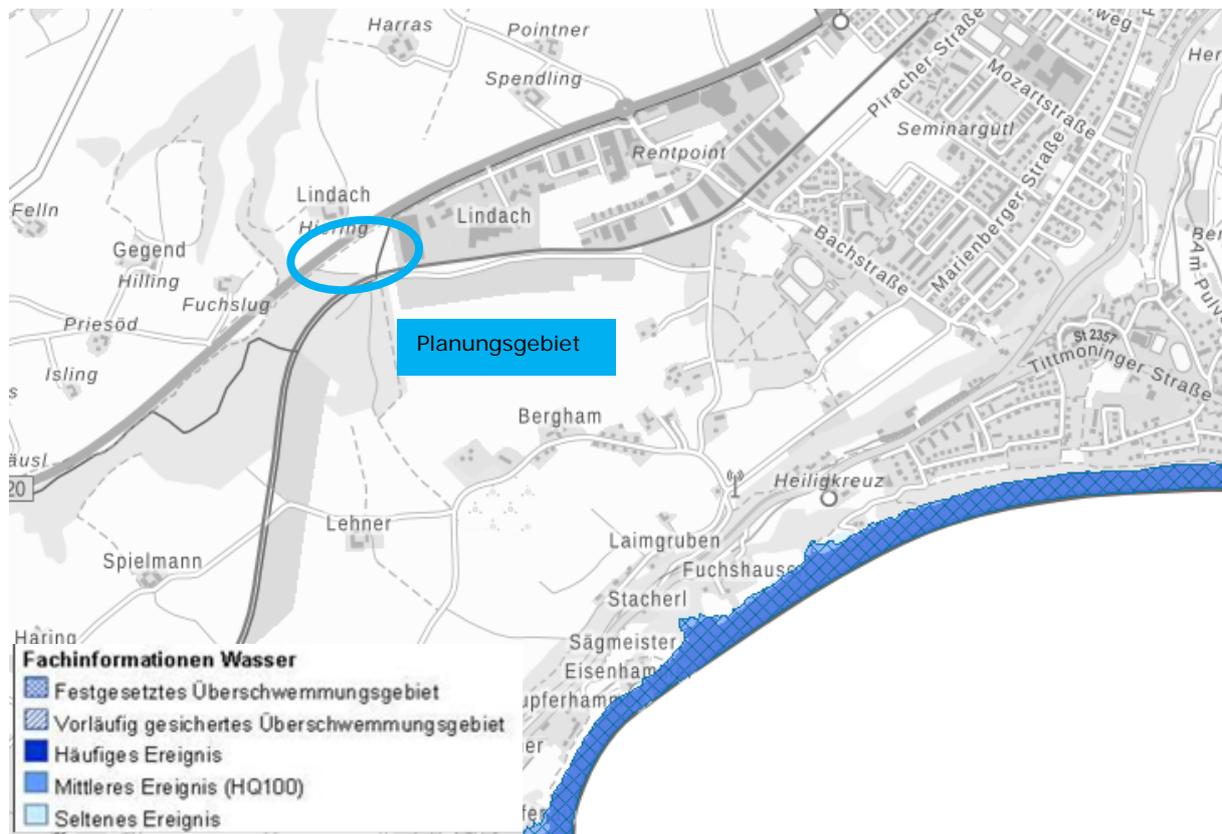


Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregeneignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

<sup>21</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten ([www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

### 12.1.3.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Mehring erkennbar.<sup>22</sup> Daraus ist ersichtlich, dass sich der geplante Standort nicht in einem wassersensiblen Bereich befindet. Daher kann von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

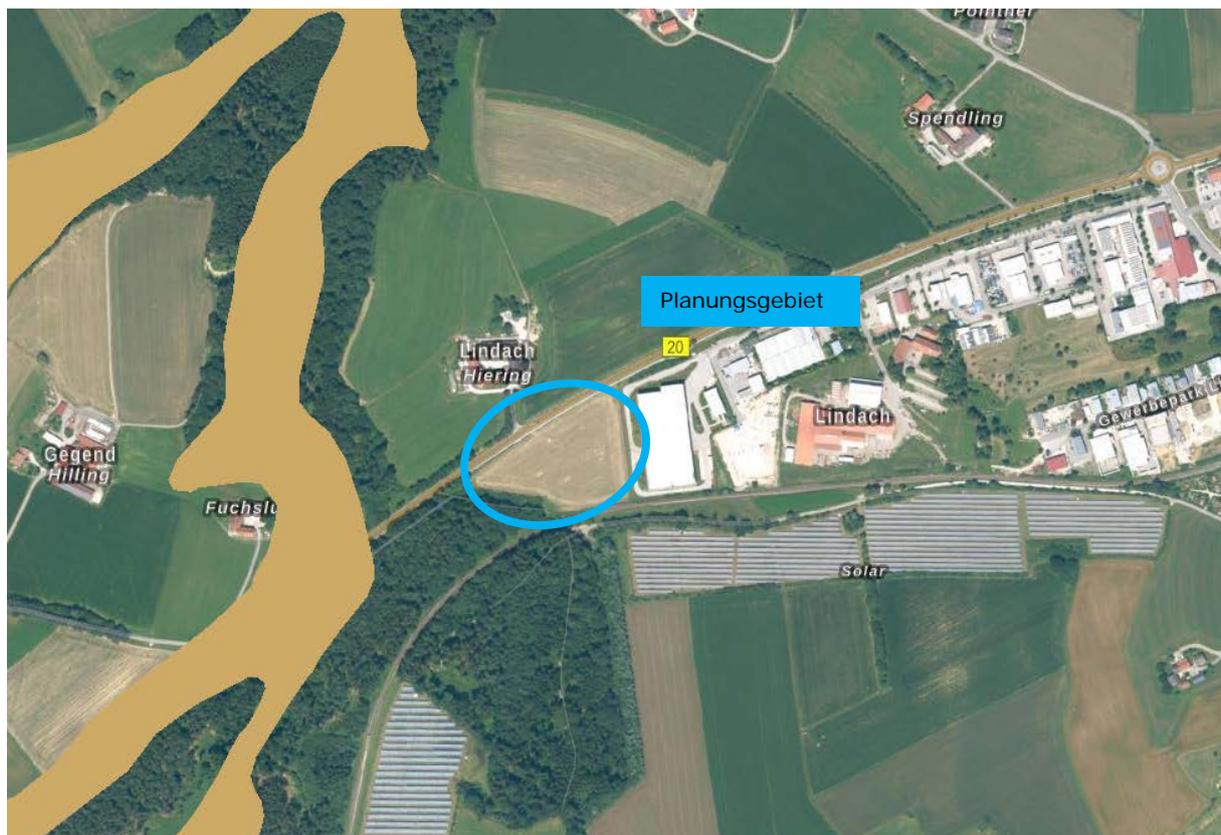


Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025),  
Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

<sup>22</sup> (BayernAtlas, 2025)

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Die Verordnung des Landratsamtes Altötting über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Burghausen und in den Gemeinden Burgkirchen a.d. Alz und Mehring, Landkreis Altötting zum Schutz der Brunnen Laimgruben I und II und Hitzler für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Burghausen vom 15.05.2023 ist im weiteren Verfahren und im Rahmen der Einzelbaumaßnahmen zwingend zu beachten (sh. auch Punkt 6.12).

### 12.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas<sup>23</sup> keine Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025),  
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

Pink: Baudenkmal

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche.<sup>24</sup> Ca. 16 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich der denkmalgeschützte „Hieringer Bildstock - Bildstock, sog. Hieringer Bildstock, Mitte 19. Jh.“ (D-1-71-112-313).

Im Umkreis von ca. 500 bis 1.000 m befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude in kleineren Ortschaften und Splittersiedlungen.

Für Baudenkmäler / Ensemble gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante

<sup>23</sup> (BayernAtlas, 2025)

<sup>24</sup> (BayernAtlas, 2025)

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler / Ensemble folgendermaßen beurteilt:

Auf Grund der Entfernung von ca. 15 m zur Planungsfläche und durch die räumliche Trennung durch die Bahnlinie wird der Hieringer Bildstock durch die Planung nicht berührt.

Die denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung liegen jeweils innerhalb der Ortschaften. Auf Grund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung der Orte besteht keine direkte Blick- oder Sichtbeziehung zu den Baudenkmalern.

Bei den Einzelbaudenkmälern ist somit eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

### **12.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach wurde am 11.11.2013 eine artenschutzrechtliche Abschätzung vom Fachbüro natureconsult, Altötting erarbeitet (sh. **Anlage 1.1**). Das Bebauungsplanverfahren wurde dann jedoch eingestellt und nun wieder aufgenommen. **Dass die artenschutzrechtliche Abschätzung von 2013 weiterhin Gültigkeit besitzt, wurde in der beiliegenden Stellungnahme „spezieller Artenschutz Bebauungsplan Nr. 21, Gem. Mehring“ vom 02.05.2025, Fachbüro natureconsult, Altötting bestätigt (sh. Anlage 1.2).**

Hinsichtlich der Belange des speziellen Artenschutzes wurde zwischen natureconsult und der Unteren Naturschutzbehörde Altötting nach Abschätzung der örtlichen Potentiale vereinbart, diese in einer vereinfachten artenschutzrechtlichen Abschätzung abzuhandeln. Dies stellt zwar keine formale Prüfung des Artenschutzes im Sinne einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) dar, ist jedoch im vorliegenden Fall als ausreichend anzusehen. Das zu prüfende Artspektrum wurde im Rahmen der hier vorliegenden artenschutzrechtlichen Abschätzung unter Abstellung auf das vorhandene floristische bzw. faunistische Potential durch eine kommentierte Abschichtung des Artenspektrums gem. Worst-Case erarbeitet.

#### **Bestand**

Die Eingriffsfläche umfasst weitestgehend intensiv genutzte Ackerflächen. Vorgelegt zum Wald befindet sich ein ca. 16 m breiter Bereich mit Gebüsch und Heckenstrukturen. 2018 wurde als Minimierungsmaßnahme für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen hier eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Heckenpflanzung festgesetzt. 1.950 m<sup>2</sup> Gebüsch wurden jedoch gepflanzt. Die geplante Betriebserweiterung greift jedoch in den östlichen Bereich des Gebüschs ein, so dass ca. 335 m<sup>2</sup> der im Bebauungsplan Nr. 45f g festgesetzten Minimierungsmaßnahme und 241 m<sup>2</sup> der zusätzlich gepflanzten Hecke gerodet werden müssen. Somit können ca. 1.365 m<sup>2</sup> der o.a. Minimierungsmaßnahme erhalten bleiben. Dies ist der Bereich, der an den bestehenden Wald als Waldsaum anschließt. Der östliche Heckenbereich ist jedoch vom Waldrand durch den bestehenden Wirtschaftsweg getrennt und hat keinen unmittelbaren Verbund zum angrenzenden Wald. Der Eingriff in die mesophile Hecke wird teilweise intern im westlichen Geltungsbereich ausgeglichen und verbreitert somit wiederum den bestehenden Waldsaum. Der Rest wird von einem privaten Ökokonto abgebucht.

In diesem Eingriffsbereich sind neu angelegte, strukturell nicht wertgebende Gehölze angepflanzt. Im Norden grenzen diese Nutzflächen, entlang des dortigen Radwegs, schmale z.T. als Böschung ausgeprägte Grünsäume an. Während diese Bestände im Süden des Geltungsbereichs sehr schmal ausgebildet sind und deutlich von den benachbarten Ackerflächen überprägt werden, werden sie nach Westen zu breiter und artenreicher. Im Bereich der Böschung bilden sie schmale Bestände aus mäßig artenreichen Glatthaferwiesen aus (u. a. mit Gewöhnlichem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) und Acker-Witwenblume (*Knautia arvensis*)), bevor diese im Nordwesten in einen schmalen Gehölzbestand übergehen. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs, entlang der Bahnlinie Tüßling - Burghausen, grenzt ein Streifen aus Altgras-,

Ruderal- und Hochstaudenfluren an, der nur kleinstflächig im Eingriffsgebiet liegt. Die Bestände sind neben Altgras- und Brennesselfluren auch durch Neophyten geprägt. So kommen Goldruten-Arten (*Solidago spec.*) aber auch Indisches Springkraut in den Hochstaudenfluren vor, allerdings überwiegen in weiten Bereichen standortgemäße heimische Arten, wie Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*). Auch einige Gehölze, darunter der, entlang Bahnlinien häufige Schwarze Hollunder (*Sambucus nigra*) kommen vor. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich zum Teil an einen asphaltierten tw. auch wassergebundenen Wirtschaftsweg an, der die nördliche Bestandsgrenze des Fuchsluger Holzes bildet. Bevor der Weg im Westen in die Burgkirchener Straße einmündet bildet er eine kleine zum Geltungsbereich hin ansteigende Böschung aus. Hier stocken vorwiegend Sträucher, aber auch einige kleinere Bäume vor allem Rot-Buche. Artenschutzrechtlich wertgebende Habitatstrukturen (z.B. Spechthöhlen oder Quartierstrukturen) wurden im angrenzenden Randbereich des Fuchsluger Holzes nicht festgestellt.

An diesem Bestand, der 2013 kartiert wurde, hat sich bis auf die im Jahr 2018 gepflanzte Hecke nichts wesentlich verändert, so dass die vorliegende artenschutzrechtliche Abschätzung vom Fachbüro natureconsult, Altötting als nach wie vor als gültig angesehen werden kann.

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, wurden detaillierte Festsetzungen zu Beleuchtung, Entnahme von Gehölzen und zur Anlage von Schutzstreifen für potentielle Zauneidechsen-Habitate erarbeitet und im Bebauungsplan gefasst.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.

## **12.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach umfasst insgesamt eine Größe von ca. 19.587 m<sup>2</sup>.

Die bestehende Waldfläche mit ca. 436 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Auf der Fläche AF 1 mit ca. 1.817 m<sup>2</sup> wird die interne Ausgleichsfläche umgesetzt, so dass diese Flächen nicht als Eingriff gewertet werden.

Vorgelagert zum Wald befindet sich ein ca. 16 m breiter Bereich mit Gebüsch und Heckenstrukturen. 2018 wurde als Minimierungsmaßnahme für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen hier eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Heckenpflanzung festgesetzt. 1.950 m<sup>2</sup> Gebüsch wurden jedoch gepflanzt. Die geplante Betriebserweiterung greift jedoch in den östlichen Bereich des Gebüschs ein, so dass ca. 335 m<sup>2</sup> der im Bebauungsplan Nr. 45f g festgesetzten Minimierungsmaßnahme und 241 m<sup>2</sup> der zusätzlich gepflanzten Hecke gerodet

werden müssen. Somit können ca. 1.365 m<sup>2</sup> der o.a. Minimierungsmaßnahme erhalten bleiben.

Somit wird nur für die Baufläche des geplanten Gewerbegebietes und für den Eingriff in die bestehende Minimierungsmaßnahme mit ca. 15.968 m<sup>2</sup> die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **in der Fassung von 2021** in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung (BayKompV) angewandt.

### **12.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **12.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)**

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung (BayKompV).

### **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)**

Östlich des Geltungsbereiches ist bereits das Betriebsgebäude mit der zugehörigen Umfahrt auf dem Stadtgebiet von Burghausen Bestand. Da dieses Betriebsgelände in den Geltungsbereich hineinragt, ohne dass hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird vom Ursprungszustand, also Ackerfläche, ausgegangen. Hier sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Der südlich liegende Streifen aus Altgras-, Ruderal- und Hochstaudenflur entlang der Bahnlinie Tüßling-Burghausen liegt außerhalb des Geltungsbereiches, wird jedoch durch Ausweisung eines Schutzstreifens im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes somit insgesamt als **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation** eingestuft und mit 2 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **intensiv bewirtschaftete Äcker** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



*Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich*

**Mesophiles Gebüsch / Hecken (B112)**

Vorgelagert zum Wald befindet sich ein ca. 16 m breiter Bereich mit Gebüsch und Heckenstrukturen. 2018 wurde als Minimierungsmaßnahme für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen hier eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Heckenpflanzung festgesetzt. 1.950 m<sup>2</sup> Gebüsch wurden jedoch gepflanzt. Die geplante Betriebserweiterung greift jedoch in den östlichen Bereich des Gebüschs ein, so dass ca. 335 m<sup>2</sup> der im Bebauungsplan Nr. 45f g festgesetzten Minimierungsmaßnahme und 241 m<sup>2</sup> der zusätzlich gepflanzten Hecke gerodet werden müssen. Somit können ca. 1.365 m<sup>2</sup> der o.a. Minimierungsmaßnahme erhalten bleiben. Dies ist der Bereich, der an den bestehenden Wald als Waldsaum anschließt. Der östliche Heckenbereich ist jedoch vom Waldrand durch den bestehenden Wirtschaftsweg getrennt und hat keinen unmittelbaren Verbund zum angrenzenden Wald. Der Eingriff in die mesophile Hecke wird teilweise intern im westlichen Geltungsbereich ausgeglichen und verbreitert somit wiederum den bestehenden Waldsaum. Der Rest wird von einem privaten Ökokonto abgebucht.

Die zu rodende Gehölzfläche bestehend aus Strauch- und Heckenpflanzungen ist junger Ausprägung und die Sträucher weisen auf Grund ihres Alters keine Höhlen- und Spaltstrukturen auf.

Dadurch sind sie als Fledermausquartiere nicht geeignet. Diese Sträucher gehen somit lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Wald- und Gehölzflächen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da aber in der anschließenden Flur ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden ist, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Insgesamt sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ günstig zu bezeichnen. Somit findet der Eingriff auf den Flächen statt, die eine mittlere Qualität als Lebensraum für Tiere aufweisen. Als Lebensraum für Pflanzen haben diese Planungsflächen ebenfalls eine mittlere Qualität. Die Waldfläche ist junger Ausprägung und mit neuem Bruchholz durchsetzt.

Gemäß BayKompV wird somit die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **mesophiles Gebüsch** eingestuft und mit 10 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 b wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **mesophile Gebüsch / Hecken** eingestuft und als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach



Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Gebüsch (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich



Abb. 25: Ansicht von Westen – Blick auf Gebüsch von Wirtschaftsweg aus, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2023)



### Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs
- Eingriffsfläche im Bereich der Baugebietsausweisung - ca. 15.633 m<sup>2</sup>
- Eingriffsfläche in die im Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen festgesetzte Minimierungsmaßnahme - ca. 335 m<sup>2</sup>
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- Erhalt Wald - mittlere Ausprägung
- geplante interne Ausgleichsfläche
- bestehendes mesophiles Gebüsch als bereits umgesetzte Minimierungsmaßnahme zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen

### Ermittlung des Eingriffsfaktors:

Gem. Leitfaden ergibt sich die Eingriffsschwere, wenn keine GRZ festgesetzt ist, aus der zulässigen Grundfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks.

$$\frac{\text{bebaubare Fläche GR II } 14.800 \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße } 16.047 \text{ m}^2} = 0,92$$

### Bestands- und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m <sup>2</sup>	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
Eingriffsfläche im Bereich der Baugebietsausweisung					
A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	15.392 m <sup>2</sup>	0,92	28.321 WP
B112	Mesophiles Gebüsche / Hecken - Bereich Baugebiet	10	241 m <sup>2</sup>	0,92	2.217 WP
Summe			15.633 m <sup>2</sup>		30.538 WP
<b>abzgl. 20 % Planungsfaktor</b>					- 6.108 WP
Zwischensumme					24.430 WP
Eingriffsfläche in die im Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen festgesetzte Minimierungsmaßnahme					
B112	Mesophiles Gebüsche / Hecken - Bereich Minimierungsmaßnahme BP Nr. 45f Burghausen	10	335 m <sup>2</sup>	0,92	3.082 WP
<b>errechneter Kompensationsbedarf</b>					27.512 WP

**Plan: Bestand + Eingriff**  
M 1 : 2.000

Bebauungsplan Nr. 21  
mit integrierter  
Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1,  
Grundstücke Flur-Nrn.  
888/3 und 888/4 in Lindach

### 12.2.1.2 Schutzgut Boden

#### Topographie

Das Planungsgebiet fällt von ca. 439 m ü. NHN im Westen nach ca. 437 m ü. NHN im Osten ab.

#### Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Haupt-Naturraum „*Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten*“ (D65), der Einheit „*Alzplatte*“ (053) und der Untereinheit „*Altmoränen- und Schotterlandschaft der Alzplatte*“ (053-A).<sup>25</sup>

Die bodenkundliche Karte (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)<sup>26</sup> zeigt im westlichen Planungsgebiet „*fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über tiefem Kieslehm (Altmoräne oder (Decken-)Schotter)*“ (Kurzname 6) und im östlichen Planungsgebiet „*fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)*“ (Kurzname 5).

Die digitale geologische Karte von Bayern<sup>27</sup> beschreibt die geologische Einheit in der Fläche mit „*Schmelzwasserschotter, rißzeitlich (Hochterrasse)*“ und einer Gesteinsbeschreibung von „*Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig*“.

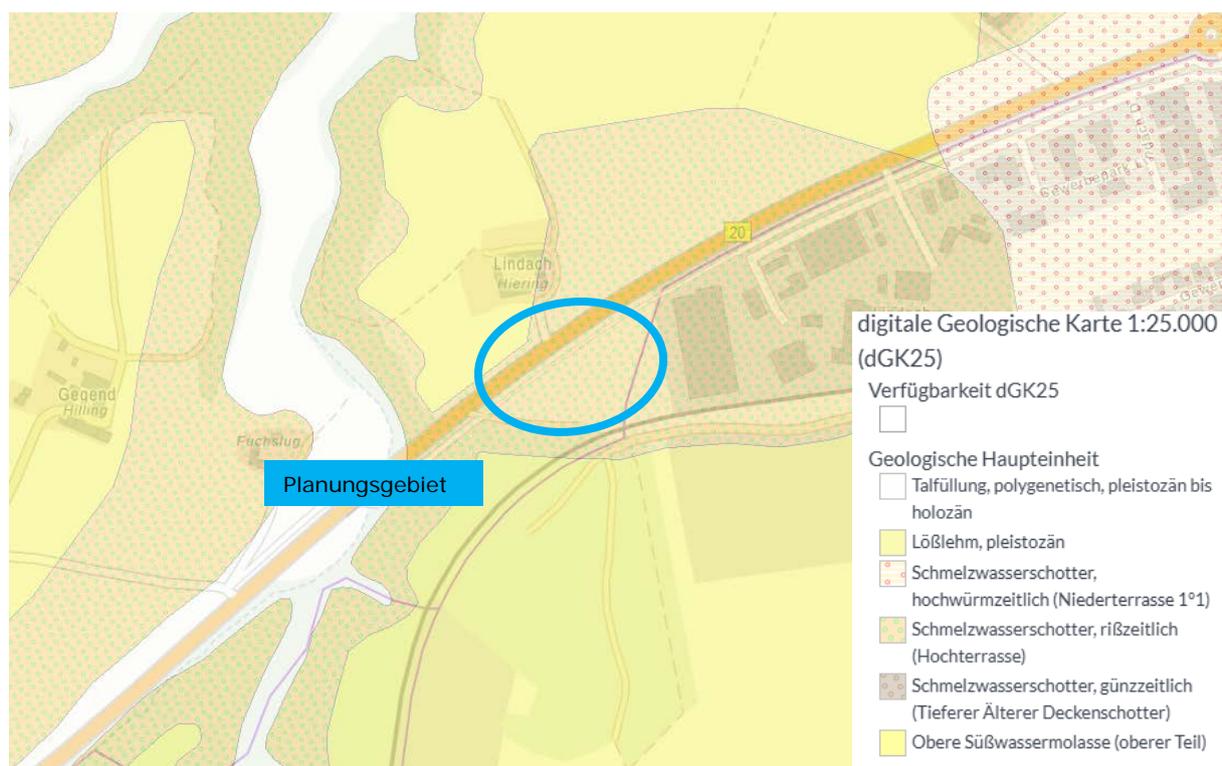


Abb. 26: WebKarte mit Darstellung der geologischen Haupteinheiten; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

<sup>25</sup> (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

<sup>26</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

<sup>27</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

#### Bodenaufbau

Für den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich liegt ein geotechnischer Kurzbericht Gutachten Nr. 201307060 vom 01.08.2013, erstellt durch das Büro f. Geologie u. Umwelttechnik Bertlein, Kirchdorf, vor. Der genaue erkundete Bodenaufbau ist diesem zu entnehmen. Unter einer Lössschicht, einem mehr oder weniger schluffigen bzw. tonigen Feinsand, bzw. dem Mutterboden folgt ein graubrauner, stark schluffiger, sandiger Kies bzw. gemischtkörniger Boden, der der Hochterrasse zugeordnet wird, bis 1,2 m u. GOK bis 2,3 m u. GOK. Darunter steht dann ein rotbrauner, weniger schluffiger Kies in einer Mächtigkeit von 2 bis 5 m an, der mitteldicht bis dicht gelagert ist und Steine und Blöcke enthalten kann.

Weder die Untersuchungen vor Ort noch die Auswertung der Luftbilder erbrachte Hinweise auf Auffüllungen oder Altlasten.

#### Ertragsfähigkeit

Der UmweltAtlas Bayern – Boden – Bodenfunktionen gibt für die Fläche eine natürliche Ertragsfähigkeit von 3 (mittel) an.<sup>28</sup>

#### Standortpotential für natürliche Vegetation

Der UmweltAtlas Bayern – Boden – Bodenfunktionen trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen zum Standortpotential.

#### Bodenfunktionen

Der UmweltAtlas zeigt in den Karten für Bodenfunktionen ein sehr hohes Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe und ein mittleres bis hohes Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe.

#### Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen

Im UmweltAtlas wird das Wasserrückhaltevermögen gemäß der Karte für Bodenfunktionen des UmweltAtlas mit hoch bis sehr hoch angegeben. Auf Grund des hohen Rückhaltevermögens des Bodens und der geringen Überdeckung des Grundwassers wird eine geringe Schutzwirkung des Grundwassers durch den anstehenden Boden angenommen. Eine Gefährdung des Grundwasserkörpers durch eingetragene Schadstoffe (Einsatz von Maschinen und anorganischen Schadstoffen im Zuge dessen) ist hoch.

#### Versickerungsfähigkeit

Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen wird im Geltungsbereich mit hoch bis sehr hoch angegeben. Gem. dem beiliegenden Bodengutachten wurde bei den Schürfen kein Grundwasser erkundet. *„Auf das temporäre Auftreten von Grundwasser in Form von Sickerwasser oberhalb der Moräne deutet die starke Vernässung der Moräne trotz der vorangegangenen Trockenperiode hin. Das ständig vorhandene Grundwasser-Vorkommen wurde auch mit den Bohrungen 2012 bis zu einer Tiefe von 10 m nicht erreicht. Nach längeren Niederschlägen und nach der Schneeschmelze sind zumindest die Senken im Kapellenfeld stark und langanhaltend vernässt, was dem recht hohen Schluffgehalt der Hochterrasse geschuldet ist.“*

---

<sup>28</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

*„Niederschlagswasser und Drainagewasser können auf dem Grundstück in der rotbraunen Hochterrasse nur eingeschränkt versickert werden, wie die länger bestehenden Wasseransammlungen auf der Oberfläche des Feldes nach Niederschlägen belegen.“*

Die hydrologische Karte (HK 500) beschreibt die hydrogeologische Klassifikation als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten“. Die hydrogeologische Einheit entspricht den „Fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter)“.

### Erosionsgefährdung

Auf Grund der nur relativ leicht bewegten Topografie ist keine Erosionsgefährdung gegeben.

### Altlasten

Gem. beiliegendem Bodengutachten erbrachten weder die Untersuchungen vor Ort noch die Auswertung der Luftbilder Hinweise auf Auffüllungen oder Altlasten.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Flächen bekannt.

Das Vorhaben liegt jedoch im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS). Auf die Hinweise zum Umgang bei Erdarbeiten wird unter Punkt 6.11 verwiesen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

### Kampfmittel

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen oder Gutachten vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht kartiert und nicht zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Punkt 12.1.3.7 Bodendenkmäler wird verwiesen.

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung. Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

### **12.2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### Hydrogeologie

Der UmweltAtlas Bayern beschreibt für den Standort als hydrogeologischen Haupt- und Teilraum das süddeutsche Molassebecken mit fluvioglazialen Schotter.

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut innerhalb des Geltungsbereiches keine potentiellen Fließwege bei Starkregen oder Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt.

#### Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko

Das Planungsgebiet tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.

#### Wassersensibler Bereich

Der geplante Standort liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Daher kann von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

#### Grundwasserkörper (GWK)

Zur Umsetzung der WRRL wurden behördlicherseits Grundwasserkörper abgegrenzt. Die Abgrenzung erfolgte nach hydraulischen, geologischen und naturräumlichen Gesichtspunkten. Die Grenzen von GWK sind Fließgewässer oder Wasserscheiden, die sich zwischen Zuflussbereichen ausbilden. Markante Grenzlinien sind weiterhin geologische Übergänge. Das Plangebiet liegt im Bereich des GWK Quartär - Burgkirchen a.d.Alz (1\_G151).

#### Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Heilquellenschutzgebieten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines Wasserschutzgebietes. Die Verordnung des Landratsamtes Altötting über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Burghausen und in den Gemeinden Burgkirchen a.d. Alz und Mehring, Landkreis Altötting zum Schutz der Brunnen Laimgruben I und II und Hitzler für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Burghausen vom 15.05.2023 ist zwingend zu beachten.

#### Grundwasser

Gemäß § 3 Nr. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das Grundwasser definiert als das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht. Grundwasser ist ein natürliches, nur bedingt regenerierbares Naturgut und daher besonders schützenswert. Es dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und stellt ein Transportmittel für geogen und anthropogen zugeführte Stoffe dar. Gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte dHK100 befindet sich im Bereich des Plangebietes der Grundwasserleiter Quartär – Burgkirchen a.d.Alz.

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

Gem. dem beiliegenden Bodengutachten wurde bei den Schürfen kein Grundwasser erkundet. *„Auf das temporäre Auftreten von Grundwasser in Form von Sickerwasser oberhalb der Moräne deutet die starke Vernässung der Moräne trotz der vorangegangenen Trockenperiode hin. Das ständig vorhandene Grundwasser-Vorkommen wurde auch mit den Bohrungen 2012 bis zu einer Tiefe von 10 m nicht erreicht.*

*Nach längeren Niederschlägen und nach der Schneeschmelze sind zumindest die Senken im Kapellenfeld stark und langanhaltend vernässt, was dem recht hohen Schluffgehalt der Hochterrasse geschuldet ist.“*

*„Niederschlagswasser und Drainagewasser können auf dem Grundstück in der rotbraunen Hochterrasse nur eingeschränkt versickert werden, wie die länger bestehenden Wasseransammlungen auf der Oberfläche des Feldes nach Niederschlägen belegen.“*

Durch die bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft besteht die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser.

### Niederschlagswasser

Die überwiegende Fläche ist nicht versiegelt, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

### Bewertung gesamt

Überschwemmungsgebiete oder hochwassergefährdete Bereiche sind im Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen. Im Plangebiet sind keine potentiellen Fließwege bei Starkregen oder Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche vorhanden, in denen von einem im Vergleich zum Umfeld höheren Wasserzufluss und Wasserabfluss zu rechnen ist. Es besteht daher kein Konfliktpotenzial.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines Wasserschutzgebietes. Daher ist hier ein Konfliktpotenzial festzustellen. Die Verordnung des Landratsamtes Altötting über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Burghausen und in den Gemeinden Burgkirchen a.d. Alz und Mehring, Landkreis Altötting zum Schutz der Brunnen Laimgruben I und II und Hitzler für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Burghausen vom 15.05.2023 ist zwingend zu beachten.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand und mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen. Eine Empfindlichkeit von Oberflächengewässern bzw. ein Konfliktpotenzial ist nicht festzustellen.

Für das Grundwasser nehmen die Planungen insoweit eine Bedeutung ein, als dass eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme eingeleitet wird, die einen Einfluss auf die Grundwasserneubildungsfunktion haben kann.

Trotz Einstufung als Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand wird auf Grund der Lage in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines Wasserschutzgebietes gemäß Leitfaden diese Flächen in Liste 1c als Gebiet mit **hoher Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

#### **12.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

#### **12.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung des Bestandsbetriebes im Gewerbegebiet Lindach D im Osten.

Im Südwesten bleibt der Waldbestand und die mesophile Hecke erhalten. Im Süden schließt ein Waldstück an, das die geplante Bebauung aus dieser Richtung bereits abschirmt. Im Süden verläuft die Bahnlinie Tübing-Burghausen und weiter südöstlich befindet sich eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bundesstraße B20 begrenzt.

Durch die bereits bestehende Bebauung des Gewerbegebietes Lindach und die umgebenden Straßen und die Bahnlinie besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft im Anschluss an bestehendes Gewerbe und von Verkehrsstrassen umgeben.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a die Ackerfläche mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen. Der Bereich der mesophilen Hecke wird als bestehende eingewachsene Eingrünungsstrukturen Leitfaden in Liste 1b mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeordnet.

#### **12.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

##### Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und ist landwirtschaftliche Fläche. Entlang der Bundesstraße B 20 verläuft ein Geh- und Radweg. Südlich der Planungsfläche, jedoch durch die Bahntrasse getrennt, verläuft ein Wanderweg. Im Südwesten verläuft ein Wirtschaftsweg, der jedoch durch den zu erhaltenden Waldstreifen von der Gewerbegebietsfläche abgeschirmt ist. Somit weist die Planungsfläche nur eine mittlere Erholungsfunktion auf.

##### Lärm/ Schadstoffimmissionen

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche gehen im Bestand Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus, die durch die Bewirtschaftung entstehen.

##### Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

### Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

#### **12.2.1.7 Schutzgut Fläche**

Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Bei der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche handelt es sich um eine sehr kleinteilige Fläche, die von Verkehrsstrassen umschlossen ist, die keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt.

#### **12.2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 12.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

#### **12.2.1.9 Natura 2000-Gebiete**

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

#### **12.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

**12.2.1.11 Zusammenfassende Betrachtung**

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden für den Bereich der Änderung A und der Erweiterung wie folgt bewertet:

<b>Einstufung des Bestandes</b>	<b>Arten und Lebensräume</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>Gesamtbewertung</b>
<b>intensiv bewirtschaftete Äcker</b>	intensiv bewirtschaftete Äcker  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung	Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung  → Gebiet <b>hoher</b> Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	<b>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>
<b>Mesophiles Gebüsch / Hecken</b>	mesophile Gebüsche / Hecken  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung	Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung  → Gebiet <b>hoher</b> Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung	bestehende eingewachsene Eingrünungsstrukturen  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung	<b>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>

### **12.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Das mesophile Gebüsch bliebe erhalten. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

### **12.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich nur auf die vorbeschriebene Eingriffsfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

#### **12.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)**

Die betroffene Ackerfläche befindet sich isoliert von den umgebenden weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen und ist im Osten, Süden und Norden von Gewerbe und Verkehrsstrassen umgeben. Lediglich im Westen befinden sich mesophile Gehölze und Wald.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach wurde am 11.11.2013 eine artenschutzrechtliche Abschätzung vom Fachbüro natureconsult, Altötting erarbeitet (sh. **Anlage 1.1**). **Dass die artenschutzrechtliche Abschätzung von 2013 weiterhin Gültigkeit besitzt, wurde in der beiliegenden Stellungnahme „spezieller Artenschutz Bebauungsplan Nr. 21, Gem. Mehring“ vom 02.05.2025, Fachbüro natureconsult, Altötting bestätigt (sh. Anlage 1.2).**

Auf der Ackerfläche wird in einen Lebensraum eingegriffen, in dem die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen als relativ ungünstig zu bezeichnen sind.

Der südlich liegende Streifen aus Altgras-, Ruderal- und Hochstaudenflur entlang der Bahnlinie Tüßling-Burghausen liegt außerhalb des Geltungsbereiches, wird jedoch durch Ausweisung eines Schutzstreifens im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ebenfalls sind die zu rodenden Gehölzflächen der Eingrünung des Gewerbegebietes überwiegend Strauch- und Heckenpflanzungen. Die vereinzelt Baumaufwüchse sind jüngeren Wuchsalters.

Auf Grund des Alters der Gehölze ist davon auszugehen, dass ebenfalls keine Höhlen- oder Spaltstruktur in den Bäumen enthalten sind. Dadurch sind sie als Fledermausquartiere nicht geeignet. Diese Bäume gehen somit lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Wald- und Gehölzflächen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

Vögel. Da aber in der anschließenden Flur ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden ist, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, wurden folgende detaillierte Festsetzungen zu Beleuchtung, Entnahme von Gehölzen und zur Anlage von Schutzstreifen für potentielle Zauneidechsen-Habitate auf Grundlage der saP als Minimierungsmaßnahmen erarbeitet und im Bebauungsplan gefasst.

#### M-01 Beleuchtung

Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten (Beutetiere von Fledermausarten);

verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich;

verbindlicher Verzicht auf Fassadenbeleuchtung zum Waldrand hin.

Minimierung technisch unnötiger Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendigen Beleuchtungsanlagen (z. B. Wegweisern oder Hinweisschildern) ist eine Beleuchtung auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung von oben ist grundsätzlich vorzuziehen. Eine direkte Beleuchtung der Hangleite mit geplanter Ausgleichsfläche ist unzulässig.

Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptabstrahlwinkeln von unter 70°. Einsatz von Gehäusen- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel (z.B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) insbesondere bei hoch über dem Boden liegenden Beleuchtungsanlagen wie Masten oder dergleichen. Eine direkte Beleuchtung der Hangleite mit geplanter Ausgleichsfläche ist unzulässig.

#### M-02 potentielle Habitate der Zauneidechse

Anlage eines Schutzstreifen vor anlage-, bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigung (z. B. Nutzung als Baustelleneinrichtungs- oder Fahrfläche) von mind. 3 m Breite in den Übergangsbereichen zum südexponierten Hochstaudensaum entlang der Bahnlinie Tüßling - Burghausen. Schutz durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun). Einsatz einer ökologischen Bauüberwachung während der Bautätigkeit. Die Aufrechterhaltung der Schutzmaßnahmen ist im Bauverlauf zu überwachen und zu dokumentieren.

#### Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

---

betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Somit findet der Eingriff auf den Flächen statt, die eine mittlere Qualität als Lebensraum für Tiere aufweisen.

Als Lebensraum für Pflanzen haben diese Planungsflächen ebenfalls eine mittlere Qualität. Die Gehölzfläche ist junger Ausprägung.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **12.3.2 Schutzgut Boden**

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Baufläche werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angeeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den PKW-Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.

Das Vorhaben liegt jedoch im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS). Auf die Hinweise zum Umgang bei Erdarbeiten wird unter Punkt 6.11 verwiesen.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **12.3.3 Schutzgut Wasser**

Das Gelände liegt weder innerhalb eines vorläufig gesicherten noch in einem wassersensiblen Bereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines Wasserschutzgebietes. Die Verordnung des Landratsamtes Altötting über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Burghausen und in den Gemeinden Burgkirchen a.d. Alz und Mehring, Landkreis Altötting zum Schutz der Brunnen Laimgruben I und II und Hitzler für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Burghausen vom 15.05.2023 ist zwingend zu beachten.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen.

Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht vorgesehen. Sollte jedoch trotzdem in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die o.a. Verordnung zu beachten und die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

---

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Lage in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser über einen Oberflächenwasserkanal vorgereinigt und gedrosselt dem Vorfluter Lengthaler Gieß zuzuführen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - VAWS- maßgebend.

### **12.3.4 Schutzgut Klima / Luft**

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürfen keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

### **12.3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche eine zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen veränderten Landschaftsbildes.

Im Südwesten bleibt der Waldbestand und die mesophile Hecke erhalten. Im Süden schließt ein Waldstück an, das die geplante Bebauung aus dieser Richtung bereits abschirmt. Im Westen soll eine Ortsrandeingrünung mit Hecken und Baumpflanzungen I. Ordnung den Eingriff in das Landschaftsbild abmildern. Hier befindet sich auch die geplante interne Ausgleichsfläche. Von Norden her kann auf Grund der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 20 und der damit verbundenen Auflagen keine hochwüchsige Eingrünung erfolgen. Auf Bebauungsplanebene wird jedoch festgesetzt, dass der Zaun außenseitig durch eine einreihige Hecke zu begrünen ist. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes werden die geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich minimiert.

### **12.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

#### Erholung

Entlang der Bundesstraße B 20 verläuft ein Geh- und Radweg. Südlich der Planungsfläche, jedoch durch die Bahntrasse getrennt, verläuft ein Wanderweg. Im Südwesten verläuft ein Wirtschaftsweg, der jedoch durch den zu erhaltenden Waldstreifen von der Gewerbegebietsfläche abgeschirmt ist. Somit weist die

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

---

Planungsfläche nur eine mittlere Erholungsfunktion auf. An dieser Situation ändert sich durch die Bebauung nichts.

### Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt und eine entsprechende Kontingentierung festgelegt, um den Schutz der Nachbarschaft zu gewährleisten. Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufgenommen.

### Staub / Geruch

Durch die geplante Errichtung der gewerblichen Bauten innerhalb der Planungsfläche ist nur von einer geringen Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht wesentlich erhöht. Im unmittelbaren Umfeld ist keine Wohnbebauung vorhanden.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

### Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

### Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

## **12.3.7 Schutzgut Fläche**

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im Spannungsfeld bereits bestehender Gebäude im Gewerbegebiet Lindach und der bereits bestehenden Betriebserweiterung dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sehr sparsamen Flächenverbrauch. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

## **12.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Boddendenkmäler ist dem Punkt 12.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

#### **12.3.8.1 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Lage in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser über einen Oberflächenwasserkanal vorgereinigt und gedrosselt dem Vorfluter Lengthaler Gieß zuzuführen.

#### **12.3.8.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

##### Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

##### Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

##### Ingenieurgeologische Gefahren

Mehring befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

##### Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von

außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

### **12.3.8.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden im Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

### **12.3.8.4 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Für die Gemeinde Mehring liegt kein Luftreinhalteplan vor. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbegebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

### **12.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

## **12.4 Eingriffsberechnung**

### **12.4.1 Methodik**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume. Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

### **Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotoptypen ( $\geq 11$ WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [ $m^2$ ], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:  
 $\text{Fläche } [m^2] \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf } [WP]$

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

#### **12.4.2 Berechnung**

Die Einstufung der Ausgangsbestände für den Bereich Erweiterung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ zur Begründung „Eingriff“ grafisch dargestellt.

##### Wertpunkte Bestand

A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	<b>2 WP</b>
B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	<b>10 WP</b>

Somit ist hier kein Biotop- und Nutzungstyp (BNT) mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen.

##### Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

### **Auf Grund der nur teilweisen Lage des Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Bebauungsplan eine Grundfläche GR I und GR II festgesetzt.**

Gem. Leitfaden ergibt sich die Eingriffsschwere, wenn keine GRZ festgesetzt ist, aus der zulässigen Grundfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks. Somit ist anzusetzen

$$\frac{\text{bebaubare Fläche GR II}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{14.800 \text{ m}^2}{16.047 \text{ m}^2} = 0,92$$

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):  
Eingriffsfaktor

**0,92**

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

Bei der Eingriffsermittlung und dem Abzug des Planungsfaktors wird zwischen dem Bereich der Eingriffsfläche im Bereich der Baugebietsausweisung und der Eingriffsfläche in die im Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen festgesetzte Minimierungsmaßnahme unterschieden. Da die Minimierungsmaßnahme als Ausgleichsfläche anzusehen ist, erfolgt hier kein Abzug des Planungsfaktors.

### Bestands- und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Eingriffsfläche im Bereich der Baugebietsausweisung					
A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	15.392 m <sup>2</sup>	0,92	28.321 WP
B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	241 m <sup>2</sup>	0,92	2.217 WP
Summe			15.968 m <sup>2</sup>		30.538 WP
Abzgl. 20 % Planungsfaktor					- 6.108 WP
Zwischensumme					24.430 WP
Eingriffsfläche in die im Bebauungsplan Nr. 45f der Stadt Burghausen festgesetzte Minimierungsmaßnahme					
B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	335 m <sup>2</sup>	0,92	3.082 WP
<b>Errechneter Kompensationsbedarf</b>					<b>27.512 WP</b>

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Eingrünung nach Westen hin.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze	Festsetzung in BP auf Grund § 9

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung

für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

		Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Je angefangene 300 m <sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen unter Punkt II.6.3 können angerechnet werden. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen.  Die Zaunanlage in Richtung Burgkirchner Straße ist außenseitig mit einer einreihigen Strauchreihe zu hinterpflanzen	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Verwendung von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper im Außenbereich. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzgebot mit Einzelbäumen I. Ordnung für Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft, Erhalt von bestehenden Gehölzhecken.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>Summe Abzug (max. 20 %)</b>		<b>20 %</b>

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, das Niederschlagswasser wird zum Vorfluter abgeleitet, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Zusätzlich erfolgen Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden potentiellen Habitate der Zauneidechse durch Festlegung eines Schutzstreifens.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das Gewerbegebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 27.512 Wertpunkten erforderlich.

## **12.5 Ausgleichsbedarf**

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 5.885 m<sup>2</sup> in den Naturhaushalt eine Kompensation von 27.512 Wertpunkten zu erbringen.

## **12.6 Nachweis der Ausgleichsflächen**

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 27.512 Wertpunkten (WP) nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.

Für die gesamten Pflanzungen der Ausgleichsfläche wird die Verwendung von autochthonen Gehölzen festgesetzt.

Die Lage und Größe der Ausgleichsfläche und die durchzuführenden Maßnahmen sind für Ausgleichsflächen im Privatbesitz durch Grundbucheintragung zu sichern.

### **Interne Ausgleichsfläche**

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 888/4 Gemarkung Mehring erbracht. Sie hat eine Größe von insgesamt **1.078 m<sup>2</sup>**.

### **Berechnung der Ausgleichsfläche**

#### Bestandsflächen / Ausgangszustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2

#### Prognosezustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10
K132	Artenreiche Staudenfluren	8

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

### Berechnung Kompensationsumfang

PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWERT-FAKTOR	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	WP
B112 Mesophiles Gebü- sche / Hecken im Bereich E2 entlang Bundesstraße B20	10	A11 intensiv be- wirtschaftete Äcker	2	8	221	1.768 WP
K132 artenreiche Stau- denfluren außerhalb der Strauchgruppen	8	A11 intensiv be- wirtschaftete Äcker	2	6	857	5.142 WP
GESAMT					1.078	6.910 WP

Auf der Fläche kann mit u.a. Maßnahmen eine Aufwertung von **6.910 Wertpunkten** erfolgen. Somit kann der Ausgleichsbedarf von 27.512 Wertpunkten nur teilweise auf der Ausgleichsfläche A 1 auf der Flur-Nr. 888/4 Gemarkung Mehring mit **6.910 Wertpunkten** erbracht werden.

Die Differenz von **20.602 Wertpunkten** wird von folgenden privaten Ökokonten abgebucht:

- 14.808 Wertpunkte und **5.794 Wertpunkte (= 20.602 Wertpunkte)** von dem privaten Ökokonto Rott, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, ÖFK 197332

### Maßnahmen interne Ausgleichsfläche AF 1

#### Entwicklungsziel

*Mesophile Gebüsch/Hecken (B112; 10 WP), Gesamtgröße 221 m<sup>2</sup>*

#### Entwicklungsmaßnahmen

- 3-reihige Gehölzpflanzung auf einer Breite von 4,0 m bestehend aus **mind. 9 Arten aus der Artenliste Punkt IV.3.3** auf der gesamten Länge. Pflanzdichte 1 Stk./2 m<sup>2</sup>, mind. 3xv., 50 - 80 cm. (sh. Planzeichen E2).
- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 3 Jahren.
- Ausgefallene Pflanzen müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

In den gehölzfreien Bereichen Entwicklung einer Hochstaudenflur.

#### Entwicklungsziel

*Artenreiche Staudenfluren (K132; 8 WP), Gesamtgröße 857m<sup>2</sup>*

#### Entwicklungsmaßnahmen

Umwandlung von intensivem Ackerland in Staudenflur

- Ansaat von autochthonem Saatgut mit mind. 40 % Kräuter- / Staudenanteil,
- Verwendung von autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion 16 "Unterbayrische Hügel- und Plattenregion",

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

---

- ca. 6 - 8 Wochen nach Ansaat (vor allem bei Frühjahrsansaat) Schröpfungsschnitt zur Eliminierung eventuell vorhandener Beikräuter, der Schnitt muss vor Samenreife erfolgen,
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche.

### Pflegemaßnahmen

Staudenflur, nach erfolgreicher Ansaat

- abschnittsweise Mahd: Es ist mind. 1/3 der Fläche jährlich stehen zu lassen, auch über den Winter; die ungemähten Abschnitte sind jährlich zu wechseln.
- Mahd alle zwei Jahre, nicht vor 1. Juli, alternativ jährliche Herbstmahd,
- Entfernen des Mähguts,
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 27.512 Wertpunkten (WP) nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.

Auf der internen Ausgleichsfläche kann eine Aufwertung von **6.910 Wertpunkten** erfolgen. Somit kann der Ausgleichsbedarf von 27.512 Wertpunkten nur teilweise auf der Ausgleichsfläche A 1 auf der Flur-Nr. 888/4 Gemarkung Mehring mit **6.910 Wertpunkten** erbracht werden.

Die Differenz von **20.602 Wertpunkten** wird von folgenden privaten Ökokonten abgebucht:

- 14.808 Wertpunkte **und 5.794 Wertpunkte (= 20.602 Wertpunkte)** von dem privaten Ökokonto Rott, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, ÖFK 197332

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

**12.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall für die Erweiterungsfläche**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
<b>Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)</b>	<u>Pflanzen</u> Verlust an überwiegend nicht hochwertigen Vegetationsbeständen (Ackerstandort), lediglich ein kleiner Teilbereich geht an mesophilen Gebüsch verloren	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Erhalt des Waldstückes und eines Teils der mesophilen Hecke. Eingrünung im Westen mit Hecke und Bäumen I. Ordnung, Baumreihe im Norden, Eingrünung des Zaunes im Norden, Festsetzung zur Durchgrünung.	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung.
	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen	<u>Biotop</u> -----	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop im Bestand vorhanden sind.
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Erhalt des Waldstückes und eines Teils der mesophilen Hecke. Eingrünung im Westen mit Hecke und Bäumen	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung.

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			I. Ordnung, Baumreihe im Norden, Eingrünung des Zaunes im Norden, Festsetzung zur Durchgrünung; LED-Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung, zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen, Schutzstreifen für potentiell Eidechsenhabitat im Süden.	
	<u>Biologische Vielfalt</u> Auswirkungen, da zum Teil eingrünende Gehölzstrukturen betroffen sind	<u>Biologische Vielfalt</u> Mittlere Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> S.o. beschriebene Maßnahmen.	<u>Biologische Vielfalt</u> -----
<b>Boden</b>	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Beachtung einer - möglichen PFAS-Belastung	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung. Weiterhin Eintrag von

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	- mögliche PFAS-Belastung		- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Pflanzenbehandlungsmittel in den Boden.
<b>Wasser</b>	- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung - Bebauung in einem Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III)	Keine Auswirkungen	- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze - Beachtung der Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) mit den erforderlichen Auflagen beim Einzelbauantrag	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
<b>Klima/ Luft</b>	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Pflanzgebot im Westen, Durchgrünung Baugebiet	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung.
<b>Land-schafts-bild</b>	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	Geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	- Erhalt des Waldstückes und eines Teils der mesophilen Hecke - Eingrünung im Westen mit Hecke und	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung.

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Bäumen I. Ordnung, Baumreihe im Norden, Eingrünung des Zaunes im Norden - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	
<b>Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung</b>	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubeentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - neue Emissionen aus dem Gewerbegebiet - bestehende Emissionen aus dem Gewerbegebiet und der umgebenden Straßen/Bahntrasse	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Emissionskontingentierung Lärm	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> - keine	<u>Erholung</u> - keine	

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
<b>Fläche</b>	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Festsetzung der max. GR I und II mit maximaler Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen.	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung.
<b>Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit</b>	Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.  Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz.  Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter.		- Ableitung des Oberflächenwassers in Vorfluter	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung.

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
<b>Abfällen und Abwässern</b>				
<b>Schwere Unfälle und Katastrophen</b>	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung.
<b>Wechselwirkungen</b>	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und mesophiles Gebüsch junger Ausprägung.

## **12.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt von Gehölzen, vor allem des Waldes im Westen und einer Gehölzhecke im Südwesten
- Aufbau einer Gehölzpflanzung im Westen und einer Baumreihe im Norden
- Eingrünung des Grundstücks nach Norden durch Hinterpflanzung des Zaunes
- Durchgrünung des Grundstücks
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung
- Festsetzung der zeitlich gegrenzten Gehölzentnahme
- Festsetzung eines Schutzstreifens für potentiell Zauneidechsenhabitat

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Rückhaltung, Reinigung und Ableitung des Niederschlagswassers in Vorfluter
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung bzw. Bestandsbetriebes
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

Für das Schutzgut **Klima und Luft** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt von Gehölzen, vor allem des Waldes im Westen und einer Gehölzhecke im Südwesten
- Aufbau einer Gehölzpflanzung im Westen und einer Baumreihe im Norden
- Eingrünung des Grundstücks nach Norden durch Hinterpflanzung des Zaunes
- Durchgrünung des Grundstücks
- Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Rückhaltung, Reinigung und Ableitung des Niederschlagswassers in Vorfluter

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Erhalt von Gehölzen, vor allem des Waldes im Westen und einer Gehölzhecke im Südwesten
- Aufbau einer Gehölzpflanzung im Westen und einer Baumreihe im Norden
- Eingrünung des Grundstücks nach Norden durch Hinterpflanzung des Zaunes
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

**Grünordnerische Maßnahmen** zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch den Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

### **12.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen**

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.
- Jährliche Kontrolle der baulichen Anlagen zur Reinigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers

### **12.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Gemeindegebiet Mehring im Anschluss an das Gewerbegebiet Lindach, das jedoch auf Stadtgebiet von Burghausen liegt. Hier befindet sich bereits ein bestehender Lager- und Produktionsstandort für Stahlwerkstoff, der nach Westen hin auf das Gemeindegebiet von Mehring erweitert werden soll.

Der bestehende Betriebsstandort soll gestärkt und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Stahlwerkstoffen ausgebaut werden. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen des an diesem Standort ansässigen Betriebes, der zum Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend diese Erweiterungsflächen benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum im Anschluss an das Oberzentrum Burghausen dringend erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an das Gewerbegebiet Lindach, das sich im Stadtgebiet Burghausen befindet. Die Gemeinde Mehring erachtet den Verlust an Ackerfläche durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und den Bestandsbetrieb als verträglich.

### **12.11 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Erschließung von der Bundesstraße B 20 aus nicht zulässig. Somit ist bereits eine Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

### **12.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering bis mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfadens 2021 verwendet.

Zum Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt. Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Für das Schutzgut Lärm wurde ein Gutachten erstellt. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

### **12.13 Zusammenfassung**

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet Lindach, das jedoch auf Stadtgebiet von Burghausen liegt. Hier befindet sich bereits ein bestehender Lager- und Produktionsstandort für Stahlwerkstoff, der nach Westen hin auf das direkt benachbarte Gemeindegebiet Mehring erweitert werden soll.

Der bestehende Betriebsstandort soll gestärkt und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Stahlwerkstoffen ausgebaut werden. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen des an diesem Standort ansässigen Betriebes, der zum Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend diese Erweiterungsflächen benötigt. Somit ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum im Anschluss an das Oberzentrum Burghausen dringend erforderlich.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine moderate Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Lindach und insbesondere des Bestandsbetriebes vor.

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 mit integrierter Grünordnung für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach umfasst insgesamt eine Größe von ca. 19.587 m<sup>2</sup>.

Folgende Flur-Nummern der Gemarkung Mehring werden dabei überplant:  
888/3 und 888/4.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering bis mittel eingestuft. Auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel und auf das Schutzgut Wasser als hoch eingestuft.

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Eingrünung des Gewerbegebietes können diese Auswirkungen minimiert werden.

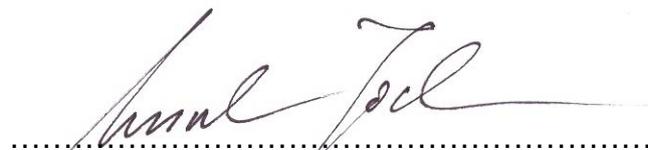
Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 27.512 Wertpunkten (WP) nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.

Auf der internen Ausgleichsfläche kann eine Aufwertung von **6.910 Wertpunkten** erfolgen. Somit kann der Ausgleichsbedarf von 27.512 Wertpunkten nur teilweise auf der Ausgleichsfläche A 1 auf der Flur-Nr. 888/4 Gemarkung Mehring mit **6.910 Wertpunkten** erbracht werden.

Die Differenz von **20.602 Wertpunkten** wird von folgenden privaten Ökokonten abgebucht:

- 14.808 Wertpunkte und **5.794 Wertpunkte (= 20.602 Wertpunkte)** von dem privaten Ökokonto Rott, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, ÖFK 197332

Iggensbach, den 03.02.2025, **04.08.2025**



Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## Literaturverzeichnis

- BayBO, B. B. (10. Februar 2023). Bayerische Bauordnung BayBO.
- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. (November 2015). <https://www.lai-immissionsschutz.de>. Von [https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichthinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur\\_aus\\_03\\_2018\\_1520588339.pdf#search=%22Hinweise+zur+Messung%2C+Beurteilung+und+Minderung+von+Lichtimmissionen%22](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichthinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf#search=%22Hinweise+zur+Messung%2C+Beurteilung+und+Minderung+von+Lichtimmissionen%22) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Landratsamt Altötting. (15. Mai 2023). Verordnung des Landratsamtes Altötting über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Burghausen und in den Gemeinden Burgkirchen a.d. Alz und Mehring, Landkreis Altötting zum Schutz der Brunnen Laimgruben I und II und Hitzler.
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (20. September 2023). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Ansicht von Westen – Ackerfläche mit Blick auf Bestandsbetrieb und südlich angrenzende Bahntrasse, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2023)	7
Abb. 3: Ansicht von Osten – Ackerfläche mit Blick auf Heckenstruktur und direkt	8
Abb. 4: Ansicht von Osten – Wirtschaftsweg mit Heckenstruktur ohne Anschluss	8
Abb. 5: Ansicht von Westen – Wirtschaftsweg mit zu erhaltendem Waldstreifen (links), Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2023)	9
Abb. 6: Ansicht von Südwesten – Ackerfläche mit Blick auf Bestandsbetrieb, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2023)	9
Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 9: Hintergrundkarte mit Darstellung des Regionalplans 18; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mehring; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Lindach Kapellenfeld, Flur-Nrn. 888/3 und 888/4, Gemarkung Mehring (Parallelverfahren) der Gemeinde Mehring; (FNP), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 12: Luftbild mit 3D-Darstellung; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	19
Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mehring; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	44
Abb. 15: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Lindach Kapellenfeld, Flur-Nrn. 888/3 und 888/4, Gemarkung Mehring (Parallelverfahren) der Gemeinde Mehring; (FNP), Darstellung unmaßstäblich	45
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	47
Abb. 17: WebKarte mit Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	48
Abb. 18: Auszug Anlage 1 Wasserschutzgebietsverordnung mit Darstellung der Schutzzonen; (Wasserschutzverordnung 2023), Darstellung unmaßstäblich	49
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	52
Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	54
Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	56
Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	58
Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	63
Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Gebüsch (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	65

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung  
für den Bereich Lindach 1, Grundstücke Flur-Nrn. 888/3 und 888/4 in Lindach**

*Abb. 25: Ansicht von Westen – Blick auf Gebüsch von Wirtschaftsweg aus, Foto Jocham  
+ Kellhuber (Mai 2023) \_\_\_\_\_ 65*

*Abb. 26: WebKarte mit Darstellung der geologischen Haupteinheiten; (UmweltAtlas  
2025), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 67*