

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „LANDSHUTER STRASSE“

GEMEINDE WINHÖRING



UMWELTBERICHT

im Bereich der Fl.-Nr. 1497/2, 1495T, 1492, 1492/2T und 335/3T
Gemarkung und Gemeinde Winhöring

Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk Oberbayern

Auftraggeber:

InnCon Projektbau GmbH
Adolf-Bauer-Str. 20
84543 Winhöring



Link Landschaftsarchitekten
Grenzstraße 12a
84503 Altötting

Stand 08.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

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



4.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	19
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	19
4.1.1	Schutzgut Boden	20
4.1.2	Schutzgut Wasser	20
4.1.3	Schutzgut Klima	20
4.1.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	20
4.1.5	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	20
4.2	Maßnahmen spezieller Artenschutz	20
4.2.1	Minimierungsmaßnahme M-01	20
4.2.2	Minimierungsmaßnahme M-02	21
4.2.3	Minimierungsmaßnahme M-03	21
4.3	Eingriffsregelung	22
4.3.1	Flächenbilanzierung	22
4.3.2	Beschreibung der Ziele sowie des Maßnahmen- und Pflegekonzepts	24
5.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	25
6.	METHODISCHES VORGEHEN	25
7.	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	25
8.	ZUSAMMENFASSUNG	25
9.	LITERATUR	26

Anlage:

- Lageplan Fl.-Nr. 279 Ökokonto (S. 1)
- Anerkennung Ökokonto, UNB Landshut vom 28.03.2019 (S. 1-3)
- Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 36 „Landshuter Straße“, Gemeinde Winhöring (natureconsult, Stand 12.10.2021)



1. VORHABEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 24.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Landshuter Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1497/2, 1495T, 1492, 1492/2T und 335/3T, Gemeinde und Gemarkung Winhöring, im westlichen Gemeindegebiet.

Die bestehende Außenbereichssatzung Nr. 6 „An der Landshuter Straße“ im westlichen Bereich bleibt bestehen.

Durch Konversion eines bestehenden Betriebsgeländes wird ein Großteil der geplanten Bebauung ohne neuen Flächenverbrauch für den Wohnungsbau nutzbar gemacht.

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und schließt im Norden und Westen unmittelbar an bereits vorhandene Bebauung an.

Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke ist aufgrund der derzeitigen Nachfrage an Bauland und dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs der Gemeinde gegeben.

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

Umfang und Art der Bebauung ist der Begründung zu entnehmen.

Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Inhalt und Ziele übergeordneter Planungen

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

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

3.1 Flächensparen

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

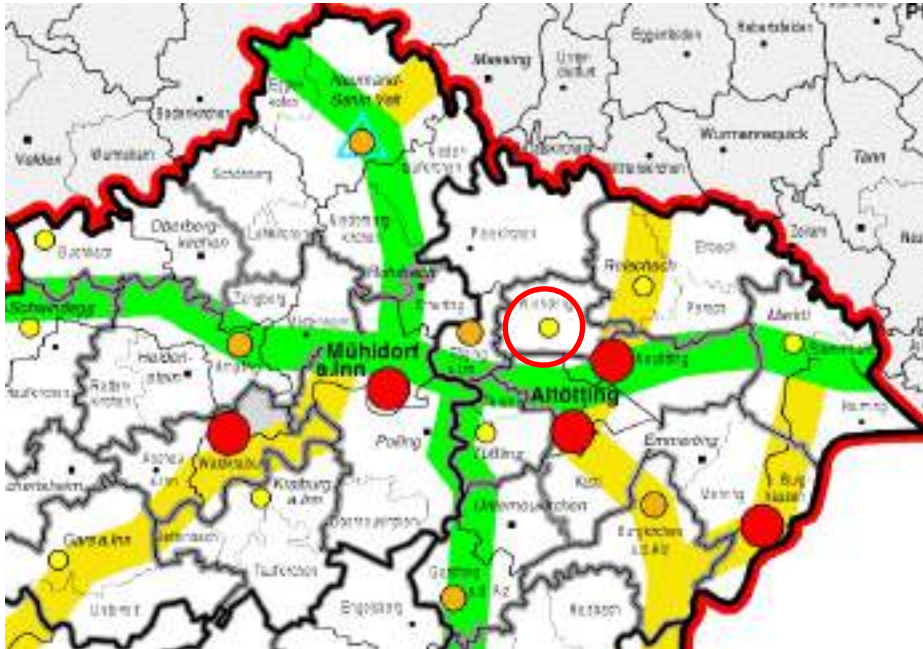
Durch die vorliegende Planung bzw. Umwandlung eines bestehenden Betriebsgeländes kann ein Großteil der geplanten Bebauung für den Wohnungsbau genutzt werden, ohne dass zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht.

Des Weiteren erfolgt eine Anbindung an bereits bestehende Bebauung im Nordosten sowie im Westen an die Außenbereichssatzung Nr. 6 „An der Landshuter Straße“.

Regionalplan (18 – Südostoberbayern)

In folgendem Ausschnitt aus dem Regionalplan 18 sind regionale Entwicklungsachsen (gelb) und überregionale Entwicklungsachsen (grün) dargestellt. Der Standort befindet sich an der überregionalen Entwicklungsachse „Dorfen – Passau“ und „Wasserburg – Mühldorf – Landshut“.

„Die Mittelbereiche Altötting/Neuötting (...) gehören zum Ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (...).“



Ausschnitt (nicht maßstäblich) aus Regionalplan Südostoberbayern (RP 18)

Gemäß Regionalplan 18 verläuft nördlich der geplanten Bebauung das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 52 „Hügelland zwischen Erharting und Markt“, südlich davon das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 39 „Inntal von Gars am Inn bis zur Landesgrenze“.

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



Darstellung Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (BayernAtlas 2024)

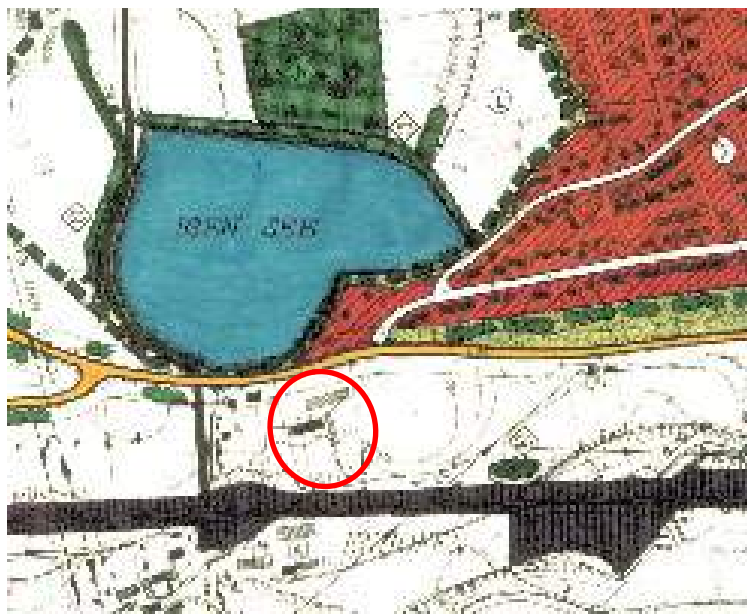
Rot: Lage Planungsgebiet



Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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



Planausschnitt Bestand Flächennutzungsplan
Rot: Lage Planungsgebiet

1.3 Konzeption und Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

Ziele	nach Fachgesetz	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des Bebauungsplans auf bestehendem Betriebsgelände ⇒ Konversion
Retention Oberflächenwasser	Wasserhaushaltsrecht	Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.
Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Es sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Es ist von keiner Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, welcher über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehen wird, auszugehen.
Vermeidung von Abfällen / umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es ist nach aktuellem Kenntnisstand mit keinen Altlasten auf den Flächen zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.

Ziele	nach Fachgesetz	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Vorgesehen ist der Anschluss an die bestehende zentrale Kanalisation der Gemeinde Winhöring. Vorrangig soll das Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden.
Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Anschluss an bestehende Bebauung, im Osten grenzt eine Ortsrandeingrünung, im Süden ein begrünter Lärmschutzwall im Anschluss an eine begrünte Anbauverbotszone zur Landschaft ab.

1.4 Datengrundlagen

Folgende Unterlagen wurden als Datengrundlage verwendet (Auszug):

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring
- Regionalplan 18 Südostoberbayern incl. Fortschreibungen
- FIN-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- BayernAtlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online
- Bayerischer Denkmal-Atlas (Bayerisches Denkmalamt für Denkmalpflege)
- Schalltechnische Untersuchung (Steger & Partner GmbH, Stand 01.04.2025)
- Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 36 „Landshuter Straße“, Gemeinde Winhöring (natureconsult, Stand 12.10.2021)
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021)

1.5 Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Landshuter Straße“ umfasst die Flurstück-Nummern 1497/2, 1495T, 1492, 1492/2T und 335/3T, Gemarkung und Gemeinde Winhöring, mit einer Gesamtfläche von 15.167 m².

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Enhofen westlich von Winhöring. Im Norden grenzt die Landshuter Straße das Planungsgebiet ab, im Osten bilden landwirtschaftliche Nutzflächen die Grenze. Im Westen schließen bestehende Wohngebäude und private Grünflächen den Geltungsbereich ab (= Anschluss an bestehende Außenbereichssatzung Nr. 6 „An der Landshuter Straße“). Den südlichen Abschluss bildet ein öffentlicher Grünweg (Fl.-Nr. 540/95) vor der dahinterliegenden Bahnlinie München – Simbach (Inn).

Die Erschließung des Planungsgebiets ist im Norden und Westen geplant.





Topographische Karte (nicht maßstäblich), (Bayernatlas 2024)

Rot: Lage des Planungsgebiets

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

2.1 Bestandsaufnahme



Übersichtsplan Bebauungsplan (nicht maßstäblich)

Rot: Lage Geltungsbereich

Der Großteil des Geltungsbereichs umfasst das Betriebsgelände der Fa. INNCON Baugesellschaft mbH, das hauptsächlich aus verschiedenen Gebäuden, Hallen und versiegelten Verkehrs- und Lagerflächen besteht. Im Nordwesten, entlang der Landshuter Straße, schließt ein großer, asphaltierter Parkplatz sowie eine ehemalige Gaststätte an.

Im Nordosten entlang der Landshuter Straße erstreckt sich, durch eine Mauer getrennt, eine Baumreihe aus jüngeren bis mittelalten Bäumen. Diese setzt sich hauptsächlich aus Berg- und Spitz-Ahorn, Hänge-Birke sowie Hainbuche zusammen. Im Unterwuchs sind unter anderem Hartriegel, Haselnuss und Wolliger Schneeball zu finden.

Es sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Strukturen wie Baumhöhlen oder geeignete Spaltenquartiere vorhanden, lediglich kleinere Initialstrukturen. Im östlichen Bereich des Gehölzbestandes befindet sich zudem ein Buswartehäuschen.



Baumreihe entlang Landshuter Straße, Blick Richtung Süden

An der östlichen Grenze des Betriebsgeländes wird eine mäßig artenreiche Mähwiese bewirtschaftet. Entlang der Lagerhallen befindet sich in ein paar Abschnitten junger Gehölzaufwuchs, vor allem aus Weiden und Hartriegel. Richtung Süden befinden sich ein kleines Gebüsch aus Weiden mit nitrophilen Staudenfluren im Unterwuchs, vor allem Brennesseln und Klettenlabkraut.



Mähwiese an östlicher Grenze entlang Hallen Fa. InnCon Baugesellschaft mbH, Blick Richtung Norden

Den Abschluss der südlichen Lagerflächen des Betriebsgeländes bildet eine Mauer aus Hohlblocksteinen entlang der Grenze. Der angrenzende, öffentlich genutzte Grünweg südlich der Mauer liegt bereits außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Baumreihe aus jungen Obstbäumen und Weiden grenzt an die Böschung zur Bahnlinie an.



*Südliche Grenze, Blick Richtung Osten
Betriebsgelände mit Hohlblocksteinmauer und Grünweg*

Zusätzliche Ausführungen sind der artenschutzrechtlichen Kurzbetrachtung (natureconsult, Stand 12.10.2021) zu entnehmen.

Die weitere Beschreibung und Bewertung erfolgt schutzgutbezogen.

2.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Vorgaben

2.2.1 Natura 2000 / Naturschutzgebiet

Es befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet) in direkter oder größerer Umgebung des Planungsgebietes.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes.

2.2.2 Biotopkartierung

Nördlich der Landshuter Straße vor dem Isenstausee liegt das Biotop Nr. 7741-0056-001 „Gehölzsaum nördlich Enhofen“, westlich entlang der Bahnlinie das Biotop Nr. 7741-0059-002 „Hecken an Bahnlinie nördlich Enhofen“. Die östlich und südlich gelegenen Biotope liegen in einer Entfernung von ca. 110 m, so dass aufgrund der Lage eine Beeinflussung ausgeschlossen werden kann.



Darstellung amtlich kartierte Biotope (FIN-Web 2024)

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

Rot: Lage Planungsgebiet

2.2.3 Überschwemmungsgebiet

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



Darstellung Hochwassergebiete (BayernAtlas 2024)

Hellblau: Hochwassergefahrenflächen HQ 100

Rot: Lage Planungsgebiet



2.2.4 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmäler auf der Fläche bekannt.

2.3 Potentielle natürliche Vegetation

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

Im Untersuchungsgebiet würde sich größtenteils ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen.

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

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

2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

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

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

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehr

2.4.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

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



Im Untergrund sind nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert zu erwarten. Die zu erwartende mittlere Tragfähigkeit ist mittel bis hoch.

Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering.

Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände, das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen ist hoch.

Es ist kein Bodengutachten vorhanden, daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass relevante PFOA-Konzentrationen im Planungsgebiet vorhanden sind. Der Umgang mit evtl. belastetem Boden bzw. notwendige weitergehende Untersuchungen erfolgen in Abstimmung mit dem Landratsamt Altötting.

Durch die vorhandene großflächige Versiegelung der Flächen des Betriebsgeländes sind die Bodenfunktionen (Biotopbildung, Grundwasserschutz, Oberflächenabflussregulierung) nachhaltig negativ beeinflusst.

Im östlichen Bereich sind die bodenökologischen Funktionen durch landwirtschaftliche Nutzung bzw. Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmittel beeinträchtigt.

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

2.4.2 Schutzgut Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden.

Nördlich davon befindet sich der Isenstausee, westlich der Isenableiter. Es finden keine Beeinträchtigungen statt.

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

Zum Grundwasserflurabstand können keine Aussagen getroffen werden.

2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich beinhaltet wenig Habitate, da der größte Teil aus versiegelten Flächen besteht. Neben einer Mähwiese und einer Baumreihe entlang der Landshuter Straße kommen kleinflächig junger Gehölzaufwuchs, z.T. mit nitrophilen Stauden- und Altgrasfluren, vor. Die hier zu unterstellende Fauna - artenschutzrechtlich relevante Arten konnten durch die Geländekartierungen ausgeschlossen werden - beschränkt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf zumeist eurytope und noch regelmäßig auftretende Arten der landwirtschaftlich genutzten Offen- und Halboffenlandschaft.

2.4.4 Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der bereits im Vorfeld absehbaren relativ geringen Beeinträchtigungsschwere und der Lage des geplanten Standorts wurde die vereinfachte artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung als Prüfung der örtlichen Potentiale für ausreichend erachtet.

Die artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung vom 12.10.2021 ist Bestandteil des Umweltberichts und nachfolgend als Zusammenfassung inhaltlich oder durch Zitate berücksichtigt. Die ausführliche Version ist in der Anlage beigelegt.

Die örtliche Überprüfung sowie das Maßnahmenkonzept wurde durch das Büro natureconsult (Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie, Inh. Dipl.-Ing. (FH) Andreas Maier) durchgeführt bzw. ausgearbeitet.

Für das Planungsgebiet wurden im Jahr 2021 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Altötting (Fr. Krattinger) Kartierungen zum speziellen Artenschutz durchgeführt, um mögliche Auswirkungen des Eingriffs abschätzen und durch geeignete Maßnahmen mindern bzw. ausgleichen zu können.

Die Kartierung erfolgte bezüglich folgender Gruppen:

- Strukturkartierung
- Reptilienkartierung (Schwerpunkt Zauneidechse)
- Gebäudekontrolle zur Feststellung von ggf. vorhandenen Quartieren von Fledermäusen und Brutplätzen von Gebäudebrütern
- Sonstige Beibeobachtungen (Avifauna)

Zusammenfassung Ergebnisse

Strukturkartierung

Die untersuchten Gehölzbestände sind bezüglich artenschutzrechtlich relevanter Strukturen als nicht wertgebend zu beurteilen.

Reptilienkartierung

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung konnten keine Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Aufgrund der Ergebnisse der Kartierungen werden Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter und prüfungsrelevanter Arten ausgeschlossen.

Gebäudekontrolle auf Fledermausquartiere und Brutplätze Gebäudebrüter

Im Rahmen der Kartierung konnten keine Nachweise erfasst werden, die auf eine erkennbare Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen.

Es konnten keine Nachweise von an Gebäuden brütenden Vogelarten erfasst werden.

Beibeobachtungen Avifauna

Im Untersuchungsgebiet wurde nur eine geringe Anzahl an prüfungsrelevanten Arten festgestellt (Haus- und Feldsperling, Star und Stieglitz).

2.4.5 Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet wird größtenteils als Lagerfläche genutzt, der restliche östliche Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

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

Die vorherrschende durchschnittliche Windrichtung ist das ganze Jahr über von Westen. Das Klima im Planungsgebiet ist gemäßigt und warm, es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge.



2.4.6 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Charakteristisch für die Region ist die kleinstrukturierte bäuerliche Landwirtschaft mit den dafür typischen Landnutzungsformen und charakteristischen Gebäudetypen sowie eine kleinräumige Ortsbebauung.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Landshuter Straße bzw. vorgelagerten Baumreihe, im Süden von der Bahnlinie begrenzt. Durch die vorhandene Bebauung im Westen fügt sich das neue Wohngebiet in bereits bestehende Bebauung ein. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die Lage direkt neben der Landshuter Straße bzw. die jetzige Nutzung ist bereits eine Vorbelastung vorhanden.

2.4.7 Schutzgut Mensch

Durch die bisherige Nutzung des Betriebsgeländes als auch durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es bereits zu Lärm- und Schadstoffbelastungen im Planungsgebiet kommen.

Im Umgriff sind keine empfindlichen Nutzungen (Krankenhäuser, Schulen, etc.) vorhanden und daher auch nicht betroffen. Es sind keine erheblichen Einschränkungen erkennbar.

2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmäler auf der Fläche bekannt.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die beschriebenen Flächen weiterhin als Betriebsgelände bzw. Mähwiese genutzt werden, so dass sich in Bezug auf die Funktion und Qualität der Schutzgüter keine Veränderung ergeben würde.

3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter betreffen vorrangig die offenen Flächen, die durch die Bebauung versiegelt werden. Für den Großteil des Geltungsbereichs wird durch die Konversion der versiegelten Flächen eine Verbesserung erreicht.

3.2.1 Schutzgut Boden

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

Auswirkungen

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

Bestehende, mit Asphalt oder Beton versiegelte Flächen des Betriebsgeländes werden entsiegelt, um auf diesen Flächen neuen Wohnraum zu schaffen. Dies bedeutet, dass sie z. T. wieder in ihren natürlichen Zustand zurückversetzt werden. Durch die Neuanlage von Vegetationsflächen wird der Boden wieder in die Lage versetzt, Wasser aufzunehmen, das lokale Mikroklima zu verbessern und Überschwemmungsrisiken zu reduzieren.

Baubedingt

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

Anlage- und betriebsbedingt

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

Ergebnis

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

3.2.2 Schutzgut Wasser

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

Auswirkungen

Baubedingt

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

Anlage- und betriebsbedingt

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

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

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

Ergebnis

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

3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

Auswirkungen

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

Baubedingt

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

Anlage- und betriebsbedingt

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (M-01 – M-03) vermeiden Beeinträchtigungen während der Bauphase und mindern bzw. verhindern negative Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften.

Festgesetzte Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich, die Ausweisung einer Anbauverbotszone incl. Ausgleichsfläche im südlichen Bereich bieten Rückzugsgebiete an und führen zu einer Strukturanreicherung gegenüber der versiegelten Fläche. Eine Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen wird möglich.

Außerhalb des Geltungsbereichs lebende Arten und Lebensräume sind nicht betroffen.

Ergebnis

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

3.2.4 Schutzgut Klima

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

Auswirkungen

Baubedingt

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

Anlage- und betriebsbedingt

Die geplante Bebauung wird durch die Versiegelung das Kleinklima nicht weiter beeinträchtigen, da durch die bestehende Versiegelung bereits eine Reduzierung der Verdunstung, eine Steigerung der Wärmestrahlung sowie eine geringere Luftfeuchte vorhanden sind.

Die festgesetzten Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Ausbildung einer Kompensationsfläche werden den Beeinträchtigungen entgegenwirken und eine ausgleichende Wirkung haben.

Es werden keine klimarelevanten Gehölzstrukturen entfernt bzw. keine für das Klima bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen. Somit sind nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.



Ergebnis

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

3.2.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

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

Auswirkungen

Baubedingt

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

Anlage- und betriebsbedingt

Die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild verändern.

Im Süden wird das Baugebiet durch den begrünten Lärmschutzwall mit anschließender Anbauverbotszone abgegrenzt.

Auf der Westseite schließt bestehende Bebauung an, im Osten bildet die Ortsrandeingrünung den Abschluss zur anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

An der Nordseite bildet die Landshuter Straße den Abschluss zum gegenüberliegenden Istenstausee mit anschließender Bebauung.

Ergebnis

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

3.2.6 Schutzgut Mensch

Ziel: Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse einschließlich der Erholung

Auswirkungen

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

Baubedingt

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

Anlage- und betriebsbedingt

Aufgrund des angrenzenden Wohngebiets sowie des bestehenden Betriebsgeländes, des dadurch bedingten Verkehrsaufkommens sowie der Zufahrtsstraße besteht bereits eine Vorbelastung. Durch die neue Bebauung werden sich Verkehrslärm und Abgaswerte erhöhen.

Ergebnis

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



3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Im Planungsgebiets befinden sich keine Baudenkmäler, die Boden- und Baudenkmäler in der Umgebung werden nicht berührt.

Ergebnis

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

3.3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen

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

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

Bei Realisierung der Planung kommen die vorgenannten Umweltauswirkungen zum Tragen.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und der Kompensation können die Auswirkungen auf ein geringes Maß reduziert werden.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

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



4.1.1 Schutzgut Boden

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

4.1.2 Schutzgut Wasser

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

4.1.3 Schutzgut Klima

- Schaffung klimarelevanter Strukturen (Gehölzpflanzungen)
- Festgesetzte Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen

4.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhöhung der Biodiversität durch differenzierte Grünräume
- Eingrünung der Wohnstraßen und Grundstücke
- Strukturanreicherung der bisherigen versiegelten Flächen

4.1.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

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

4.2. Maßnahmen spezieller Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (s. natureconsult, Stand 21.10.2021)

Vorbemerkung:

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

Maßnahmen zur Vermeidung

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

4.2.1 Minimierungsmaßnahme M-01 – zeitliche Festsetzung zum Gebäuderückbau

Um Verluste von besetzten Brutplätzen auch prüfungsrelevanter gebäudebrütender Vogelarten, wie Haus- und Feldsperling sowie Tagesquartiere von Fledermäusen sicher zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten an Dächern erst nach Ende der Hauptvogelbrutzeit ab 1. September zu beginnen und bis 28./29. Februar abzuschließen. Durch die Maßnahme wird auch eine Beeinträchtigung genutzter



Brutplätze s. g. „Allerweltsarten“ (vgl. STMI 2013), wie z. B. Hausrotschwanz und Bachstelze, sicher vermieden.

4.2.2 Minimierungsmaßnahme M-02 – zeitliche Festsetzung zur Gehölzentfernung

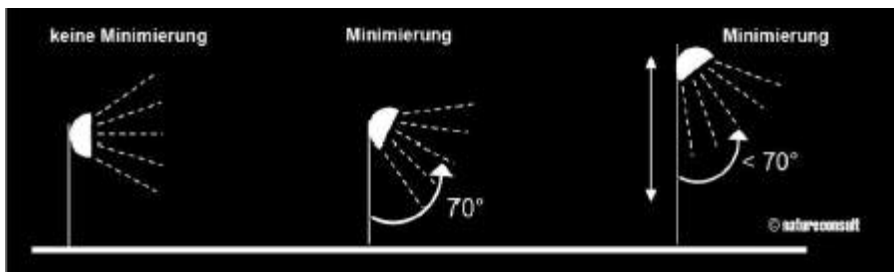
Zur Vermeidung von Brutplatzverlusten, v. a. von s. g. „Allerweltsarten“ des dörflichen Siedlungsbereichs, sind sämtliche Gehölze und Staudenfluren außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG, also nur von 1. Oktober bis 28./29. Februar jedes Jahres zu entfernen.

4.2.3 Minimierungsmaßnahme M-03 – Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Quartiere und Verbund- und Jagdlebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln

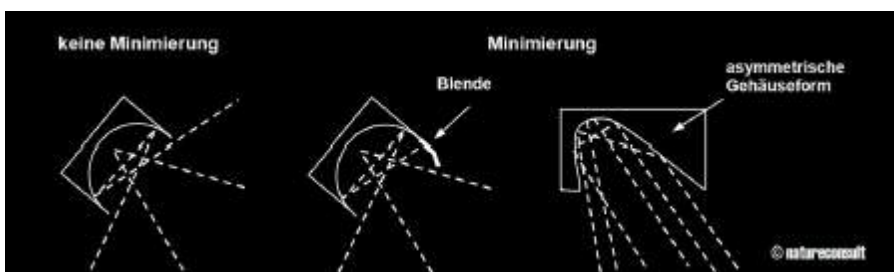
Durch die betriebsbedingt ansteigenden Lichtemissionen im Umgriff des Vorhabensgebiets kann es zu einer zunehmenden Störung von Brut- und Aufzuchtshabitaten, sowie Nahrungs- und Verbundlebensräumen für die dort lebenden Fledermaus- und Vogelarten kommen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich für angrenzende Habitate eine relevante Änderung der Beleuchtung ergibt. Lockeffer der Beleuchtung stellen sich darüber hinaus für Insekten ein, die u. a. den Fledermausarten als Nahrung dienen. Um die Störungen durch Lichtemissionen so gering wie möglich zu halten sind folgende Maßnahmen festzusetzen:

- Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampf lampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten (Beutetiere von Fledermausarten)
- Der Einsatz von Kugelleuchten ist unzulässig.
- Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptabstrahlwinkeln von unter 70° bzw. Einsatz von Gehäusen- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel (z. B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) für Beleuchtungseinrichtungen im öffentlichen Raum (v. a. Straßenbeleuchtung).



Beleuchtung durch Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Abstrahlwinkel $\leq 70^\circ$ zu GOK (verändert nach BCT & ILE 2005)



minimalinvasive Verwendung von Beleuchtungseinrichtungen durch gerichtete Abstrahlwinkel bzw. Blenden (verändert nach BCT & ILE 2005)

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Vorkommen von gemeinschaftlich geschützten Pflanzenarten sind mit Sicherheit auszuschließen.

Vorkommen von gemeinschaftlich geschützten Tierarten beschränken sich auf die Gruppe der Fledermäuse. Vorkommen anderer gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie lassen sich strukturell mit hoher Prognosesicherheit ausschließen.

Fledermausarten

Durch die Minimierungsmaßnahmen M-01 – M-03 wird eine vorhabensbedingte artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung der lokalen Populationen gemeinschaftsrechtlich geschützter Fledermausarten nicht prognostiziert.

Schädigungs- oder Störverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG sowie Tötungsverbote § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1,3 u. 5 BNatSchG werden als nicht einschlägig beurteilt.

Reptilien

Bei den Kartierungen erfolgten keine Nachweise der Zauneidechse, daher wird eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen.

Vogelarten

Durch die vorgegebenen Minimierungsmaßnahmen M-01 – M-03 sind keine indirekten Auswirkungen zu prognostizieren. Schädigungs- oder Störverbote sind auszuschließen, auch Tötungsverbote werden nicht verwirklicht.

Genaue Erläuterungen dazu s. artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung.

4.3 Eingriffsregelung

4.3.1 Flächenbilanzierung

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

Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,5 ha, die GRZ beträgt 0,4.

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

Der Großteil der Flächen ist komplett versiegelt und daher mit 0 Wertpunkten anzusetzen, so dass in diesem Bereich keine Eingriffsermittlung notwendig ist.

Für die restlichen Flächen sind folgende Eingriffe zu berechnen:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

BESTANDSERFASSUNG				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Mähwiese mäßig artenreich	2.380	8	0,4	7.616
Baumreihe, mittlere Ausprägung	310	8	0,4	992
Mesophile Gebüsche	220	8	0,4	704
Summe	3.050			9.312

Vermeidungsmaßnahmen, die beim Planungsfaktor angerechnet werden können:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Herstellung Biotopverbund zwischen bestehenden und neu anzulegenden Grünflächen	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung von UV-armen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen)	Reduzierung der Lichtverschmutzung sowie Verringerung der Störungen durch Lichtemissionen	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20 %)		15 %

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	7.915
------------------------------------	--------------

Somit ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 7.915 Wertpunkten.

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

Für den Artenschutz ist ein ergänzender Ausgleich in Form von Minimierungsmaßnahmen (M-01 – M-03) notwendig.

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

Ausgleichsflächen

Die notwendige Kompensationsfläche für 7.915 Wertpunkte wird von dem privaten Ökokonto des Grundstückseigentümers Herrn Georg Vilser abgebucht.

Es handelt sich um das im Ökoflächenkataster eingetragene Flurstück Nr. 279, Gemarkung Oberotterbach, Gemeinde Rottenburg im Landkreis Landshut mit einer Flächengröße von insgesamt 5.962 m² (anerkannte Ausgleichsfläche 5.048 m²), wobei nur eine Teilfläche für dieses Bauvorhaben verwendet wird.

Ausgangszustand:	N721, WP 5 Strukturreiche Nadelholzforste, junge Ausprägung
Entwicklungsziel:	L243 Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung, WP 11 Aufgrund der langen Entwicklungszeit (Zielzustand ≥ 80 Jahre) wird ein Abschlag von 3 WP/m ² bei der Ermittlung des Aufwertungsumfangs berücksichtigt.
Maßnahmen:	Pflanzung und regelmäßige Pflege (lt. Maßnahmenkonzept in Beschreibung Ökokonto)
Prognosezustand:	L243, WP 14 (-3 WP Abschlag)
Aufwertung:	$(14 - 3) - 5 = 6$ WP (Prognosezustand abzüglich Ausgangszustand)
Benötigte Wertpunkte:	7.915

Es werden 7.915 Wertpunkte von dem Ökokonto abgebucht (nähere Angaben s. Lageplan Fl.-Nr. 279 und Anerkennung Ökokonto, Schreiben UNB Landshut vom 28.03.2019 in der Anlage).

4.3.2 Beschreibung des Maßnahmen- und Pflegekonzepts

Ortsrandeingrünung im Osten und Süden (Lärmschutzwall)

Heckenpflanzung als Abschirmung

- Pflanzung von gebietseigenen Straucharten und einzelnen Baumarten in lückiger Form innerhalb eines 5 m breiten Streifens als Abschirmung zur südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs
- Eingrünung mit 95 % Sträucher und 5 % Bäume als Heister 150-200 cm, Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,5 m
- Verzicht auf Einsatz von Düngung und Pestiziden

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da durch die Konversion des jetzigen Betriebsgeländes eine Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht wird.



6. METHODISCHES VORGEHEN

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

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

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

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

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Landshuter Straße“ soll die notwendige Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, bestehend aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern erfüllen.

Anstatt neue Flächen zu versiegeln und zu bebauen, wird bestehender Raum (Betriebsgelände und Gaststätte) effizient genutzt. Dies hilft, die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und den Flächenverbrauch zu minimieren.

Insgesamt ist dieser Ansatz eine positive Entwicklung, da er sowohl ökologische als auch soziale Vorteile bietet und zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde beiträgt.

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

Damit wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Aufgestellt am 08.04.2025

Sylvia Link
Dipl.-Ing. (FH)

9. LITERATUR

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

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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas

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

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

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



Landratsamt Landshut • Veldener Str. 15 • 84036 Landshut

Herrn
Georg Vilser
Türkenfeld 7
84098 Hohenthann

Sachbearbeiterin:
Frau Seethaler

Zimmer:
415

Telefon:
0871 408-4133

Telefax:
0871 408-16 4133

E-Mail:
carolin.seethaler@landkreis-landshut.de

Arbeitszeiten:
Die. bis Fr. vormittags und Do. nachmittags

Ihre Nachricht vom

Ihre Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

Unsere Zeichen

Landshut

24

28.03.2019

Naturschutz und Landschaftspflege;
Naturschutzrechtliches Ökokonto

Anlage(n)

- 1 Ausdruck aus dem Ökoflächenkataster mit Lageplan
- 1 Kostenrechnung

Sehr geehrter Herr Vilser,

hiermit wird das unten genannte naturschutzrechtliche Ökokonto im Sinne von Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG bzw. § 15 Abs. 3 BayKompV anerkannt und bestätigt:

Bezeichnung Ökokontos		Ökokonto Vilser Oberotterbach			
Grundstückseigentümer		Vilser Georg, Türkenfeld 7, 84098 Hohenthann			
Maßnahmenträger		Vilser Georg, Türkenfeld 7, 84098 Hohenthann			
Naturraum		D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten			
Landkreis		Landshut			
Gemeinde	Gemarkung	Flurnummer	Flächengröße m²	Teilfläche	Wertpunkte
Rottenburg	Oberotterbach	287	14.257	nein	94,155

Hausanschrift:
Veldener Straße 15
84036 Landshut

Telefon: 0871 408-0
Telefax: 0871 408-1001

E-Mail: poststelle@landkreis-landshut.de
Internet: www.landkreis-landshut.de

Bankverbindung:
IBAN: DE91 7435 0000 0000 0179 81
BIC: BYLADEM1LAH

Besucherzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montagnachmittag 13.30 - 15.30 Uhr
Donnerstagnachmittag 13.30 - 17.00 Uhr

Erreichbarkeit mit dem Stadtbus:
Linie 1 und Linie 7

Rottenburg	Oberotterbach	480	10.790	ja	71.414
Rottenburg	Oberotterbach	279	5.962	ja	37.164

Für ein baurechtliches Ökokonto § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB würden Sie nach heutigen Stand folgenden Anerkennung bekommen:

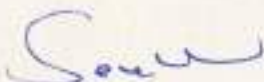
Gemeinde	Gemarkung	Flurnummer	Flächengröße m²	Teilfläche mit BNT	Aner- kennungs- faktor	Anerkannte Ausgleichsfläche m²
Rottenburg	Oberotterbach	287	14.256			
			1.491	W11	1	1.491
			1.491	W13	1	1.491
			5.637	L113	0,8	4.510
			5.637	L223	0,8	4.510
						12.002
Rottenburg	Oberotterbach	480	10.790			
			1.279	W11	1	1.279
			1.279	W13	1	1.279
			4116	L113	0,8	3.293
			4116	L223	0,8	3.293
						9.144
Rottenburg	Oberotterbach	279	5.962			
			1.392	W11	1	1.392
			4.570	L243	0,8	3.656
						5.048

In der Anlage erhalten Sie einen Ausdruck des gemeldeten naturschutzrechtlichen Ökokontos aus dem Ökoflächenkataster.

Um Begleichung beiliegender Kostenrechnung wird gebeten.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Seethaler

Hausanschrift:
Veldener Straße 15
84036 Landshut

Telefon: 0871 408-0
Telefax: 0871 408-190

E-Mail: poststelle@landkreis-landshut.de
Internet: www.landkreis-landshut.de

Bankverbindung:
Sparkasse Landshut (BLZ 743 500 00) 17 981

Besucherzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montagnachmittag 13.30 - 15.30 Uhr
Donnerstagnachmittag 13.30 - 17.00 Uhr

Erreichbarkeit mit dem Stadtbus:
Linie 1 und Linie 7

Ökokonto: Allgemeine Angaben

Datum der Ersterfassung:	28.03.2019
Zuletzt geändert oder gespeichert:	28.03.2019
Objektnummer:	UNB-LA-193734
Regierungsbezirk:	NIEDERBAYERN
Landkreis / kreisfreie Stadt:	Landshut
Gemeinde:	Rottenburg a.d.Laaber
Gemarkung:	Oberotterbach
Teilfläche:	Ja
Flurnummer:	279
Fläche (ha):	0.5962
Eigentümer 1:	Georg Vilser Türkenfeld 7 84098 Hohenthann BayNatSchG
Ökokonto nach:	Vilser Georg
Eigentümer des Ökokontos:	
<u>Bestätigung von Eignung und Maßnahmen durch</u>	
Bearbeiter der Bestätigung:	Seethaler Carolin
Name der Behörde:	uNB LRA LA
Datum der Bestätigung:	28.03.2019
Bestätigung abgelegt:	Ja
Projektnummer/-name:	Ökokonto Vilser Oberotterbach
<u>Ökokonto: Qualität und</u>	
Bemerkung:	N721
Bemerkungen:	W11, L243