

UMWELTBERICHT

nach §2a BauGB

als Teil der Begründung
zum Bebauungsplan
„BACHMEHRING – SÜDWEST“
- ENDFASSUNG -

GEMEINDE EISELFING



PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER

Architekten • Stadtplaner

Stephan Jocher

Architekt u. Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH)

Schmidzeile 14

83512 Wasserburg a. Inn

Bearbeitung:

Regina Linnerer

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55

Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24

E-mail: architekten@jocher-stechl.de

www.jocher-stechl.de

VERFASSER UMWELTBERICHT



Harald Niederlöhner

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH)

Schmidzeile 14

83512 Wasserburg a. Inn

Bearbeitung:

Christian Fries, B. Eng. (FH)

Tel.: +49 (0)8071 – 72 66 860

Fax: +49 (0)8071 – 72 66 861

E-mail: mail@la-niederloehner.de

www.la-niederloehner.de

05.11.2024

Inhalt

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	5
1.3	Angaben zu Standort und Planungsumfang.....	7
2	Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..	9
2.1	Schutzgut Mensch	9
2.2	Schutzgut Arten- und Lebensräume - Flora	10
2.3	Schutzgut Arten- und Lebensräume - Fauna	11
2.4	Schutzgut Boden und Fläche.....	12
2.5	Schutzgut Wasser.....	14
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	14
2.7	Schutzgut Klima und Luft	15
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung	17
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
4.1	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	18
4.1.1	Schutzgut Mensch	18
4.1.2	Schutzgut Arten- und Lebensräume – Flora.....	18
4.1.3	Schutzgut Arten- und Lebensräume – Fauna.....	20
4.1.4	Schutzgut Boden und Fläche.....	21
4.1.5	Schutzgut Wasser.....	22
4.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	22
4.1.7	Schutzgut Klima und Luft	23
4.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
4.2	Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Maßnahmen zum Ausgleich	24
4.2.1	Interne Ausgleichsfläche und Ortsrandeingrünung (Streuobstwiese)	28
4.2.2	Externe Ausgleichsfläche – Hochstaudenflur und Extensivgrünland	28
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	31

6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	31
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	32
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
9	Verwendete Unterlagen	34

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Eiselfing beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Bachmehring eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs, um den Bedarf an Wohnraum im ländlichen Raum im Einzugsbereich der Stadt Wasserburg a. Inn zu decken.

Im Zuge der 15. Änderung wurde der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 15 geändert und auf die angestrebte Planungssituation zur Erweiterung der Siedlungsfläche am südwestlichen Ortsrand abgestimmt. Die Ausweisung erfolgte als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Der Bereich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Grundstücks in der Gemeinde Eiselfing und Gemarkung Bachmehring auf den Flurnummern 197 und 255 (Tfl.) sowie bestehende Wohnbebauung auf FlNr. 200 sollen im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden.

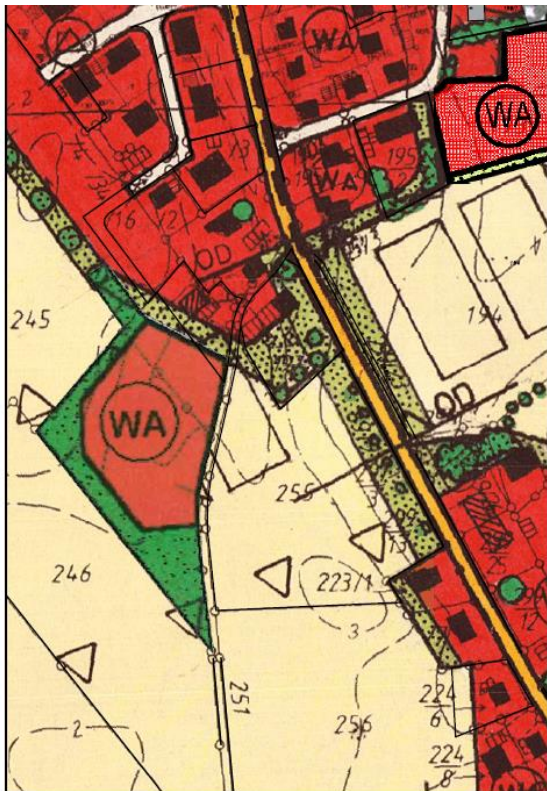


Abb. 1 FNP-Bestand, Bachmehring Süd-West

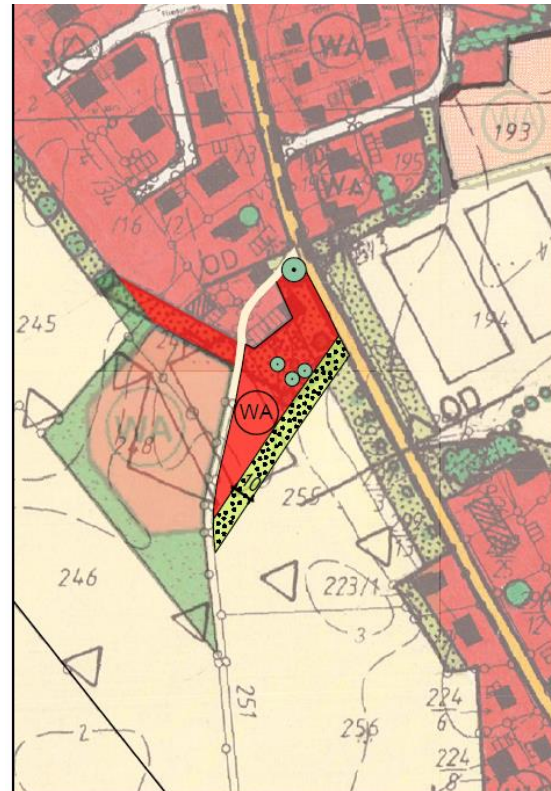


Abb. 2 FNP 15. Änderung, Fassung vom 13.05.2022

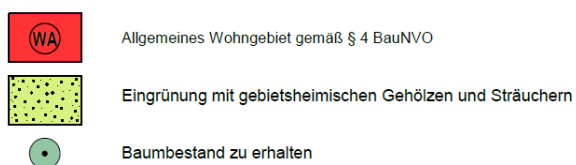


Abb. 3 Planzeichenerklärung

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Der Detaillierungsgrad sowie der Umfang der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die rechtliche Grundlage des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege,
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung,
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.
- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung,

Fachplanungen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe g BauGB sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sind somit planungsrelevante Inhalte des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans der Region Südostbayern (Region 18), des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Eiselfing, naturschutzfachliche Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Lkr. Rosenheim (ABSP), der Biotop- und Artenschutzkartierung sowie Schutzgebiete zu beachten und gegebenenfalls einzuarbeiten. Auf genannte Fachplanungen wird nachfolgend näher eingegangen.

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung mit fachübergreifenden und rahmengebenden Zielen, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Eiselfing nach den Gebietskategorien dem ländlichen Raum zu. Der Gemeinde Eiselfing ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans der Region 18 - Südostbayern und wird dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete sind für den Betrachtungsraum nicht näher beschrieben. Es liegen keine planungsrelevanten Aussagen im Regionalplan vor.

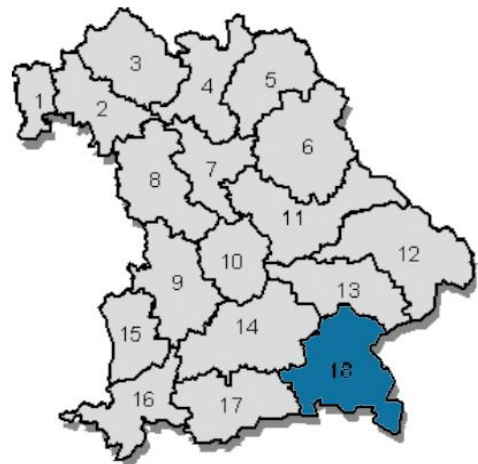


Abb. 4 Übersicht Regionalpläne Bayern

Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird der naturräumlichen Haupteinheit D66 Vor-alpines Moor- und Hügelland (nach Ssyman) und darin wiederum der Untereinheit Inn-Chiemsee-Hügelland 038 (nach Meynen/Schmithüsen et al.) zugeordnet. Für den Geltungsbereich sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rosenheim keine für die Planänderung relevanten naturschutzfachlichen Zielsetzungen oder Einschränkungen benannt.

1.3 Angaben zu Standort und Planungsumfang

Der geplante Änderungsbereich befindet sich südlich von Wasserburg am Inn auf den Flurnummern 197, 200 und 255 Tfl. Gmk. Bachmehring in der Gemeinde Eiselfing.



Abb. 5 Geplanter Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot), Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Auf der Grundstücksfläche im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich neben einem derzeit bewohnten Einfamilienhaus, ein direkt an das Wohnhaus angrenzendes ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude sowie ein weiteres Nebengebäude. Zudem ist die private Gartenfläche nach Süden hin mit mehreren Obstgehölzen bestanden. Der nördlich gelegene Teilbereich auf FINr. 200 weist derzeit eine Bebauung bestehend aus einem Einfamilienhaus sowie ein als Werkstatt genutztes Nebengebäude auf.

Der Geltungsbereich des neuen Wohngebietes umfasst insgesamt ca. 6.900 m². Das geplante Wohngebiet weist eine eher geringe Bebauungsdichte (GRZ: 0,25; 0,30 und 0,35) mit einer Durchmischung aus verschiedenen Bauweisen bestehend aus Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäusern auf.

Fotodokumentation:



Abb. 6 Abzubrechendes Wohn- und Nebengebäude mit Streuobstbestand auf FINr. 197, Blickrichtung Nord, Foto: LaN, 22.11.23



Abb. 7 Abzubrechendes Wohn- und Nebengebäude auf FINr. 197, Blickrichtung Nord, Foto: LaN, 22.11.23



Abb. 8 Blick nach Südosten zu Wasserburger Straße und Ortsrand Eiselfing, Foto: LaN, 22.11.23



Abb. 9 Zu fällender Großbaum (Tilia cordata) an Wasserburger Straße und geplantem Erschließungsweg Foto: LaN, 22.11.23



Abb. 10 Abzubrechendes Wohngebäude auf FINr. 197, Blickrichtung Süd, Foto: LaN, 22.11.23



Abb. 11 Abzubrechendes Wohngebäude mit Nebengebäude (Werkstatt) auf FINr. 200, Blickrichtung Nord, Foto: LaN, 22.11.23

2 Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und ohne Berücksichtigung der in Kapitel 4 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Im Norden sowie im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Nach Osten hin grenzt die Wasserburger Straße (Kreisstraße RO37) an. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen.

Gesundheit und Wohlbefinden

Vorhandene Vorbelastungen im Hinblick auf schädliche Umwelteinflüsse wie erhöhte Schadstoffemissionen, Schall- und Lärmemission oder erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen liegen für den Geltungsbereich sowie das nähere Wohnumfeld nicht vor.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine relevante Erholungsfunktion. Die im Umland vorhandenen Grün- und Feldwege stellen für Erholungssuchende siedlungsnahe Erholungsflächen dar.

Prognose der relevanten Umweltauswirkungen

Auswirkungen	Wirkfaktor	Erheblichkeit
Erhöhte Lärmentwicklung sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie Lieferverkehr durch Anlieferung von Baustoffen.	baubedingt	gering
Entstehung von Abfällen während der Bauphase.	baubedingt	gering

Aufgrund der Lage der geplanten Siedlungserweiterung, dem bereits vorhandenen Anliegerverkehr sowie der Überbauung und Nachverdichtung von bereits vorhandener Wohnbebauung ist nicht mit erheblichen schädlichen Umwelteinflüssen zu rechnen. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch als positiv zu bewerten.

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen für dieses Schutzgut ist insgesamt als **gering** einzustufen.

2.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume - Flora

Bestandsaufnahme

Für den Geltungsbereich der Siedlungserweiterung sind keine Schutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftselemente ausgewiesen. Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet: „Murn, Murner Filz und Eiselfinger See“ (Teilflächen-Nr. 8039-371.03). Es befindet sich in etwa 500 m südöstlich vom Planungsgebiet. Im Geltungsbereich des Bauleitplans befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopflächen i.S.v. § 30 BNatschG oder Art. 23 BayNatschG.

Die Vegetationsflächen im Planungsgebiet setzen sich vorwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen, einem Streuobstbestand mit Gehölzen mittlerer Altersausprägung, einer ortsbildprägenden Winterlinde (vgl. Abb. 9) sowie Rasenflächen mit vereinzelt Sträuchern und Kleinbäumen im Bereich der nördlich gelegenen Grundstücksfläche (FINr. 200) zusammen. Bei den im Süden des Geltungsbereichs gelegenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Grünfläche im Bereich der Obstgehölze weist charakteristische Arten einer Vielschnittwiese wie Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) oder Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) auf. Die Fläche ist als arten- und strukturarmes Grünland einzuordnen. Ein Vorkommen seltener oder naturschutzfachlich bedeutsamer Pflanzenarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Prognose der relevanten Umweltauswirkungen

Auswirkungen	Wirkfaktor	Erheblichkeit
Rodung von Einzelgehölzen mit junger bis mittlerer Ausprägung im Bereich der privaten Grünflächen.	anlagebedingt, baubedingt	mittel
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung.	anlagebedingt	gering
Rodung einer ortsbildprägenden Winterlinde, alter Ausprägung	anlagebedingt, baubedingt	hoch

Erhaltenswerte Bestandsgehölze (Hecke u. Obstgehölze) werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt und sind auf Grundlage entsprechender Festsetzungen im B-Plan dauerhaft zu erhalten. Die ca. 100-jährige Linde wurde im Rahmen einer Baumuntersuchung (siehe Gutachten „Linde auf Höhe Wasserburger Str.12“, Sachverständige: Dr. Karla Melka-Müller) aufgrund mangelhafter Vitalität als nicht verkehrssicher eingestuft. Eine Fällung der Linde kann somit lt. Aussage des Baumgutachtens nicht vermieden werden.

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Umweltauswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Arten- und Lebensräume - Fauna

Bestandsaufnahme

Die Überbauung von Grünflächen führt grundsätzlich zum Verlust von Lebensräumen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Im Zuge des Bauvorhabens sollen mehrere Bestandsgebäude abgebrochen werden. Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie mehrere Nebengebäude weisen eine potentielle Habitateignung für Fledermäuse, gebäudebrütende Vogelarten oder verschiedene Bilcharten auf.

Im Umgriff zum Planungsvorhaben wurden laut den Daten der Artenschutzkartierung (LfU) für den Zeitraum von 2015 bis 2017 Kiebitze (*Vanellus vanellus*) erfasst. Der Siedlungsbereich (B-Plan „Mosnerfeld-Erweiterung“, vgl. Abb.12 orange Markierung) im südwestlichen Teil wurde bereits vor einiger Zeit (2004) erweitert. Eine erhebliche Störwirkung auf die Brutkulisse ergab sich daraus nachweislich nicht.

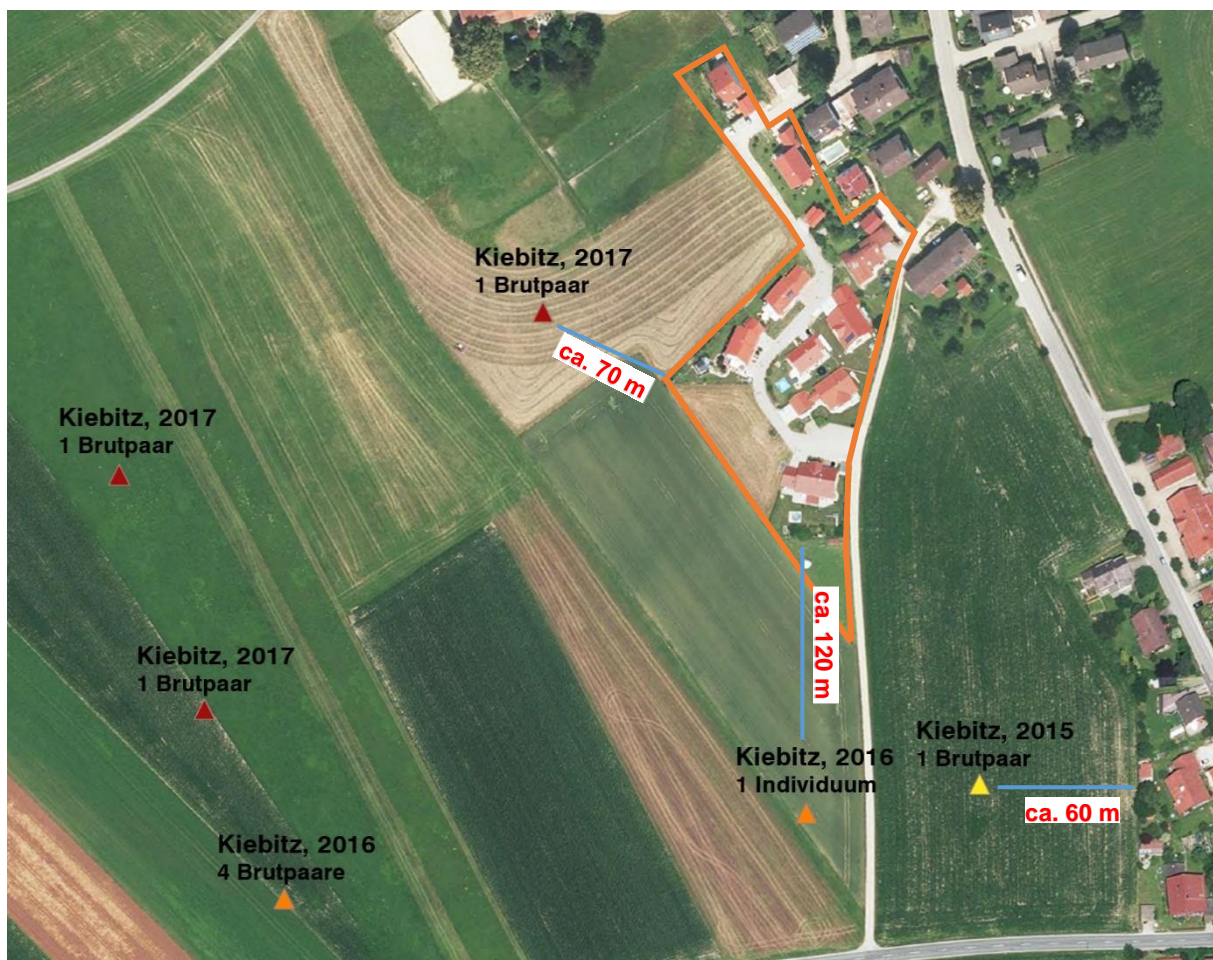


Abb. 12 Auszug Artenschutzkartierung, LfU, Darstellung verändert durch LaN, Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Die ca. 100-jährige Linde weist eine Vielzahl an Strukturen wie Baumhöhlen, Spalten, Rissen, Astabbrüchen sowie Totholzanteile auf, welche eine potentielle Habitateignung für gehölzwohnende Arten wie Fledermäuse, Brutvögel oder Insekten aufweisen.

Prognose der relevanten Umweltauswirkungen

Auswirkungen	Wirkfaktor	Erheblichkeit
Abbruch von bestehendem landwirtschaftlich genutztem Gebäude sowie Wohngebäuden und Werkstatt.	baubedingt, anlagebedingt	gering
Rodung von Gehölzen junger bis mittlerer Ausprägung im Bereich der privaten Grünfläche.	baubedingt, anlagebedingt	mittel
Rodung einer Winterlinde, alter Ausprägung mit Vielzahl verschiedener Habitatstrukturen	anlagebedingt, baubedingt	hoch
Störwirkung auf bodenbrütende Vogelarten.	baubedingt, anlagebedingt	gering

Bei Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit einer nutzungs- oder anlagebedingten Störwirkung in Hinsicht auf die Brutkulisse des Kiebitzes zu rechnen. Baubedingte Wirkfaktoren wie punktuelle Lärmemissionen sind aufgrund von bereits bestehenden Dauerschallpegeln der durchschnittlich stark befahrenen Kreisstraßen im Osten sowie im Süden des Geltungsbereiches in Hinblick auf eine Störwirkung ebenfalls als geringfügig einzustufen. Die Fällung der Linde sowie die Gebäudeabbrüche gehen mit dem potentiellen Habitatverlust von artenschutzrechtlich relevanten Arten einher.

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.4 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet ausschließlich im Bereich der vorherrschenden **Bodenform 30b** „*Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet* Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“. Diese häufig vorkommende Bodenform besitzt eine hohe Nährstoffverfügbarkeit sowie ein geringes Potential als Wasserspeicher. Die vorherrschende Nutzungsform des Bodentyps ist landwirtschaftlicher (Ackerbau und Weide) sowie forstwirtschaftlicher Natur. Die Bodenform besitzt eine hohe natürliche Ertragsfunktion. Eine besondere kulturhistorische Bedeutung oder eine Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopformen ist nicht gegeben.



Legende:

- 30b Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)
- 22b Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis – schluffkies (Schotter)
- 70a Bodenkomplex: Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig
- 998 Gewässer

Abb. 13 Auszug aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000, rot umrandet die Lage des Baugebiets (Bay. Vermessungsverwaltung 2023)

Prognose der relevanten Umweltauswirkungen

Auswirkungen	Wirkfaktor	Erheblichkeit
<u>Bodenversiegelung:</u> - Minderung der natürlichen Bodenfunktion (Lebensraumfunktion, Regelungs- und Speicherfunktion, Puffer- und Filterfunktion)	anlagebedingt	mittel
<u>Umlagerung und Verdichtung von Boden:</u> - Veränderung der Bodenstruktur / des Bodengefüges und damit Minderung der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regelungs- und Speicherfunktion, Puffer- und Filterfunktion)	anlagebedingt, baubedingt	mittel
<u>Verringerung der natürlichen Wasserrückhaltefunktion</u> - Verringerung des natürlichen Retentionsvermögens und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser im Bereich von versiegelten Flächen.	anlagebedingt	mittel

Für das Schutzgut Boden sind ohne Berücksichtigung von geplanten Kompensationsmaßnahmen negative Umweltauswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Im Bereich der geplanten Nutzungsänderung befinden sich weder Oberflächengewässer, Trinkwasserschutz- oder Wasserschutzgebiete noch ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Amtliche Messstellen zur Messung von Grundwasserständen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Prognose der relevanten Umweltauswirkungen

Auswirkungen	Wirkfaktor	Erheblichkeit
Anfallen von Abwasser	anlagebedingt	gering
Grundwassergefährdung durch den Baubetrieb	baubedingt	gering
Durch vermehrte Flächenversiegelung wird die Grundwasserneubildung in geringem Maße verringert und der Abfluss von Oberflächenwasser verstärkt.	anlagebedingt	mittel
Verringerung des Rückhaltvermögens von Niederschlagswasser	anlagebedingt	mittel

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser ist ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen insgesamt als **mittel** einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Ortsteils (OT) Bachmehring im ländlichen Übergangsbereich zum Ortskern von Eiselfing. Derzeit wird das Landschaftsbild am Randbereich des OT Bachmehring vor allem geprägt durch strukturarme Agrarflächen sowie durch die bestehenden Obstgehölze im Umgriff des Geltungsbereichs. Das Gelände des südlichen Planungsbereiches fällt von West nach Ost hin zur Wasserburger Straße moderat ab. Eine markante topographische Ausprägung wie Kuppen oder weithin sichtbare Höhenrücken liegen nicht vor. Bestehende eingewachsene Eingrünungsstrukturen am Ortsrand sind nicht vorhanden. Als orts- und landschaftsbildprägend ist die Winterlinde im Bereich des bestehenden Erschließungsweges an der Wasserburger Straße zu bewerten.

Prognose der relevanten Umweltauswirkungen

Auswirkungen	Wirkfaktor	Erheblichkeit
Überbauung bestehender Acker- und Grünlandflächen am Ortsrand	anlagebedingt	gering
Rodung einer ortsbildprägenden, ca. 100-jährigen Linde	anlagebedingt, baubedingt	hoch

Das geplante Bauvorhaben geht mit einem Eingriff in das Landschaftsbild einher. Die ca. 100-jährige Linde wurde im Rahmen einer Baumuntersuchung (*siehe Gutachten "Linde auf Höhe Wasserburger Str.12"*; Sachverständige: Dr. Karla Melka-Müller) aufgrund mangelhafter Vitalität als nicht verkehrssicher eingestuft. Eine Fällung der Linde kann somit lt. Aussage des Baumgutachtens nicht vermieden werden.

Insgesamt ist von **mittleren** Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut auszugehen.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 9°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei ca. 1150 mm pro Jahr. Kleinklimatisch gesehen fungieren die freien landwirtschaftlichen Flächen derzeit als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die anschließende Bebauung.

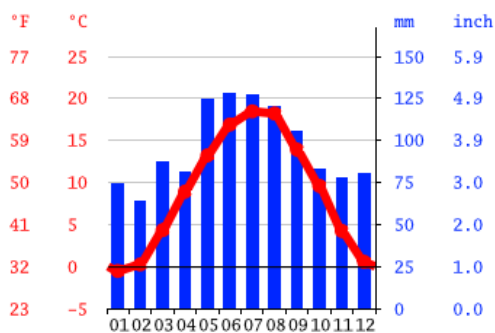


Abb. 14 Temperaturverlauf und durchschnittliche Niederschläge in Eiselfing. Quelle: <https://de.climate-data.org/>

Prognose der relevanten Umweltauswirkungen

Auswirkungen	Wirkfaktor	Erheblichkeit
Kleinklimatische Veränderung von Kaltluftproduktion, Verdunstung und Windgeschwindigkeit	anlagebedingt	gering
Vermehrte Warmluftentstehung durch Wärmeaufnahme und -speicherung durch Baukörper und Belagsflächen	anlagebedingt	gering

Kaltluftproduktion, Verdunstung und Windgeschwindigkeit sind betroffen. Baukörper und Belagsflächen tragen durch Wärmeaufnahme und –speicherung zur vermehrten Warmluftentstehung bei. Großflächig betrachtet gibt es keine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation, da im nahen Umfeld landwirtschaftliche Strukturen vorhanden sind, die zum Klimaausgleich beitragen können. Die Frischluftschneise zwischen Bachmehring und Eiselfing wird verkleinert, bleibt aber erhalten.

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ist als **gering** anzusehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im unmittelbaren Bereich der geplanten Nutzungsänderung befinden sich weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler. Die nächstgelegenen Kultur- und Sachgüter sind in nachfolgender Karte dargestellt.



Abb. 15 Auszug Boden- u. Baudenkmalkarte, Planungsgebiet (rot markiert), ohne Maßstab (Bay. Vermessungsverwaltung, 2023)

1. „Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-1-7939-0086)
2. „Wasserburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit.“ (D-1-7939-0016)
3. „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Rupertus in Eiselfing und ihrer Vorgängerbauten“ (D-1-7939-0152)
4. „Pfarrhaus, zweigeschossiger massiver Satteldachbau mit Kniestock und Fassadengliederung, erbaut 1888/89“ (D-1-87-126-3)

Prognose der relevanten Umweltauswirkungen

Im Zuge des Bauvorhabens sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Für dieses Schutzgut liegt **keine Betroffenheit** vor.

3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Erweiterungsfläche weiterhin als Grünland sowie als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleiben und das Angebot an Wohnfläche im ländlichen Raum nicht erweitert werden. Die baulichen Nutzungen blieben weiterhin bestehen und es würde keine bauliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich erfolgen.

Beeinträchtigung folgender Umweltmerkmale bei Nichtdurchführung der Planung:

- Mensch: das Verkehrsaufkommen in den Zubringerstraßen der angrenzenden Siedlungen bliebe unbeeinflusst
- Pflanzen und Tiere: die Artenausstattung bliebe unbeeinflusst
- Boden: eine vermehrte Inanspruchnahme von Boden wäre nicht gegeben, der Wasserrückhalt bliebe unverändert
- Wasser: die Grundwasserneubildung wäre nicht stärker verringert
- Landschaftsbild: es gäbe keine Änderung des Landschaftsbilds durch verdichtete Bauweisen
- Klima / Luft: bliebe unverändert
- Fläche: es gäbe keine vermehrte Flächeninanspruchnahme an dieser Stelle

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

Der geplante Erweiterungsbereich fügt sich an das bereits bestehende Wohngebiet mit weitestgehend vorhandenen infrastrukturellen Anschlussmöglichkeiten an. Es findet eine Erweiterung, Überbauung und Nachverdichtung der bereits bestehenden Bebauung statt. Die angeordnete Baufläche hat eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch die sinnvolle Auswahl der Bebauungsplanfläche wurden erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Umwelt bereits im Vorfeld vermieden.

Die Umsetzung der geänderten und erweiterten Planung geht mit einem Eingriff in Natur und Landschaft einher, welcher ausgeglichen werden muss.

4.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter aufgezählt und beschrieben.

4.1.1 Schutzgut Mensch

- Ein- und Durchgrünung
- Anlage einer Ortsrandeingrünung bestehend aus heimischen Obstgehölzen

Bepflanzungen dämpfen durch Beschattung sowie Evapotranspiration die erhöhte Aufheizung von versiegelten Flächen und Gebäuden und schaffen kleinklimatisch einen Abkühlungseffekt. Sie verringern zudem starke Windgeschwindigkeiten. Durch Bäume wird eine Beschattung von Flächen erreicht, die zudem zu erhöhter Aufenthaltsqualität führt. Eine Begrünung der Dächer kann die Aufheizung der Dachflächen abmildern. Schallschutzmaßnahmen schützen Wohlbefinden und Gesundheit. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Wasser, Boden und Landschaftsbild.

Insgesamt sind für dieses Schutzgut unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen Umweltauswirkungen von **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

4.1.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume – Flora

- Verwendung heimischer Gehölze (s. Artenliste)
- Festsetzungen zum Erhalt schutzwürdiger Obstgehölze und Hecken
- Sicherung erhaltenswerter Gehölze im Bereich von Baustellen (RAS-LP bzw. DIN 18920)
- Herstellung von Ortsrandeingrünung (Streuobstwiese)
- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen, sowie der privaten Grundstücke, Festsetzung von Mindestzahl gebietseigener Gehölze pro Grundstücksfläche

Ein- und Durchgrünung

Eine intensive Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets mit einheimischen Gehölzen schafft Artenvielfalt. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum II. oder III. Wuchsordnung gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind einheimische, standortgerechte Gehölze. Durch die intensive Ein- und Durchgrünung der Siedlungsfläche werden Wanderkorridore, Lebensräume, Rückzugsräume und Futterplätze für unterschiedlichste Tierarten geschaffen.

Artenliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume 1. Wuchsordnung

- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn
- *Quercus petraea* Trauben-Eiche
- *Quercus robur* Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde
- *Ulmus carpinifolia* Feld-Ulme
- *Ulmus glabra* Berg-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Alnus incana* Grau-Erle
- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Populus tremula* Zitter-Pappel
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- *Pyrus pyraister* Wildbirne
- *Salix alba* Silber-Weide
- *Sorbus aria* Mehrbeere

Obstbäume als Hochstamm

Bäume 3. Wuchsordnung

- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Frangula alnus* Faulbaum
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus padus* Trauben-Kirsche
- *Rhamnus catharticus* Echter Kreuzdorn
- *Salix caprea* Sal-Weide
- *Salix viminalis* Korb-Weide
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Taxus baccata* Gemeine Eibe

Obstbäume als Halbstamm

Sträucher

- *Amelanchier ovalis* Gewöhnliche Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* Berberitze
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Liguster

- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehdorn
- Ribes in Arten	Johannisbeere, Stachelbeere, etc
- Rosa arvensis	Feld-Rose
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Rosa glauca	Hecht-Rose
- Salix aurita	Ohr-Weide
- Salix cinerea	Grau-Weide
- Salix purpurea	Purpur-Weide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa	Traubenholunder
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Für das Schutzgut sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen Umweltauswirkungen von **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

4.1.3 Schutzgut Arten- und Lebensräume – Fauna

- Ein- und Durchgrünung des Siedlungsbereichs
- Verwendung heimischer Gehölze (s. Artenliste)
- Festsetzungen zum Erhalt schutzwürdiger Obstgehölze und Hecken
- Herstellung von Ortsrandeingrünung (Streuobstwiese)
- Abbruch der Bestandsgebäude sowie Durchführung von Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i.S.v. §39 u. §44 BNatSchG
- Vor Durchführung der Abbrucharbeiten sind die Bestandsgebäude durch eine fachkundige Person auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten wie Fledermäuse, Bilche, Hornissen oder Gebäudebrüter zu kontrollieren
- Vor Durchführung der Fällarbeiten sind die Bestandsgehölze durch eine fachkundige Person auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten zu kontrollieren
- Verbot tiergruppenschädigender baulicher Anlagen: Sockelfreiheit von Einfriedungen
- Fallenvermeidung
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen wird gesichert, indem Einfriedungen mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden angebracht werden. Fallenwirkungen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien, wie z.B. von Lichtschächten, sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Sockel sind nicht zulässig.

Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen sowie „Über-Eck-Verglasungen“ zu vermeiden. Es ist Fensterglas mit einem möglichst geringen außenreflexionsgrad zu verwenden (max. 15%). Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. halb-transparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke, farbige Folien). UV-Methoden und Greifvogelsilhouetten gelten nicht als ausreichend wirksam. (vgl. „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022)

Im Sinne von §41a BNatSchG sowie Art. 11a BayNatSchG sind zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Hierzu sind abgeschirmte Leuchtentypen mit gezielter Lichtlenkung („Full-Cut-Off-Lampen“) zu verwenden. Auf Bodeneinbaustrahler sowie Himmelstrahlen ist zu verzichten. Reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K ist zu vermeiden. Dauerhafte Beleuchtungen sind nur auf Arbeitszeiten beschränkt zulässig, für Beleuchtungen außerhalb dieser sind Bewegungsmelder zu verwenden.

Vor Durchführung der Abbrucharbeiten sind die Bestandsgebäude durch eine fachkundige Person auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten wie Fledermäuse, Bilche, Hornissen oder Gebäudebrüter zu kontrollieren, um Störungs- oder Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht ausschließen zu können. Die Prüfung der Bestandsgebäude ist im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens festzuhalten und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte das artenschutzrechtliche Gutachten das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet feststellen, sind bei Neuplanung der Gebäude adäquate Quartiermöglichkeiten zu erstellen. Die Ersatzquartiere sind in räumlicher Nähe zu den bestehenden Quartieren herzustellen.

Für das Schutzgut sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz Umweltauswirkungen von **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

4.1.4 Schutzgut Boden und Fläche

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Schichtgerechte Lagerung und gegebenenfalls Wiedereinbau des Bodens
- Begrünung von Bodenmieten
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen und Zufahrten

Weitere Versiegelung ist zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Dies geschieht durch das Erstellen von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise, wodurch die Versickerung

und Verdunstung von Oberflächenwasser gefördert wird. Hierzu zählen z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, oder ähnlichen Belagsflächen. Bodenmieten die länger als 3 Monate lagern, sind mit einer gebietseigenen, blütenreichen Saatgutmischung anzusäen.

Insgesamt das Schutzgut sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen Umweltauswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

4.1.5 Schutzgut Wasser

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- Herstellung einer großflächigen Sickermulde am südöstlichen Ortsrand
- intensive Bepflanzung zur Abmilderung der Effekte der Bodenversiegelung

Die vermehrten negativen Effekte der Bodenversiegelung wie Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser, steigende Hochwasserspitzen und Verringerung der Grundwasserneubildung werden durch eine intensive Bepflanzung als Ein- und Durchgrünung verringert. Zur Schaffung von Retentionsraum für Niederschlagswasser wird am südöstlichen Ortsrandbereich eine großflächige Sickermulde hergestellt. Der Abflussverschärfung durch die erhöhte Versiegelung kann somit vor Ort in geeigneter Weise entgegengewirkt werden. Stellplätze sind versickerungsfähig zu erstellen, dadurch wird Wasser im Boden gespeichert und der Abfluss verringert. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Mensch, Arten, Boden, Klima und Luft.

Insgesamt das Schutzgut sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen Umweltauswirkungen von **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

- Räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung
- Erhalt von ortsbildprägenden Obstgehölzen und Hecken
- Ein- und Durchgrünung des Siedlungsbereichs
- Herstellung von Ortsrandeingrünung (Streuobstwiese)

Es besteht ein räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum II. oder III. Wuchsordnung (s. Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind die Grundstücksflächen mit Sträuchern zu bepflanzen (ein Strauch je 200m²). Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze. Der Ortsrand im Südosten ist mit einer Baumreihe aus Obstgehölzen zu bepflanzen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen Umweltauswirkungen von **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

4.1.7 Schutzgut Klima und Luft

- Ortsrandeingrünung und Durchgrünung
- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)
- Photovoltaikanlagen auf Dächern erwünscht und zulässig

Ortsrandeingrünung und Durchgrünung von öffentlichen und privaten Flächen dämpfen durch Beschattung sowie Evapotranspiration die erhöhte Aufheizung von versiegelten Flächen und Gebäuden und schaffen kleinklimatisch einen Abkühlungseffekt. Photovoltaikanlagen tragen als Erzeuger erneuerbarer Energien zur Klimawende bei.

Für das Schutzgut Klima und Luft sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen Umweltauswirkungen von **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

4.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Keine Maßnahmen erforderlich. Für das Schutzgut ist **keine Betroffenheit** gegeben.

4.2 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Maßnahmen zum Ausgleich

Mit Umsetzung der Planung geht ein Eingriff in Natur und Landschaft einher, welcher auszugleichen ist. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StmB 2021) abzuhandeln. Die Bewertungsmethodik lehnt sich an die Regelungen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) an. Die Bewertung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt nach den Listen 1a und 1b der Anlage 1 (StmB 2021) und einer pauschalierten Bewertung (3 bzw. 8 Wertpunkte). Im Falle von BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert WP = 11 bis 15) muss eine konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung nach Biotopwertliste vorgenommen werden. Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient i.d.R. die Grundflächenzahl. Für BNT hoher naturschutzfachlicher Bedeutung entspricht der Beeinträchtigungsfaktor = 1. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen ggf. entsprechend Anlage 2 zum Leitfaden, Tabelle 2.2, um einen Planungsfaktor von bis zu 20% reduziert werden. Voraussetzung ist, dass diese Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB).

Begründung für Planungsfaktor:

(gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021, Anlage 2 Tab. 2.2)

- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke (Mindestanzahl von gebietseigenen Bäume je 500 m² und Sträuchern je 200m² angefangener Grundstücksfläche)
- Ortsrandeingrünung mit Obstbaumreihe auf Extensivgrünland
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Versickerungsmulde
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Der Ausgleichsbedarf wurde in Wertpunkten wie folgt ermittelt:

Ausgangszustand (BNT)	Verortung	WP	Eingriffsfläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor (%)	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Acker intensiv bewirtschaftet	FINr. 255, BA III	3	1.020	0,25	15%	650
A11 Acker intensiv bewirtschaftet	FINr. 255 (Ausgleich)	3	250	0	15%	0
A11 Acker intensiv bewirtschaftet	FINr. 255 (Ortsrandeingußung)	3	840	0	15%	0
X11 Dorf-, Kleinsiedlung- und Wohngebiete inkl. Typ. Freiräume	FINr. 197, BA II	3	1.160	0,30	15%	887
X11 Dorf-, Kleinsiedlung- und Wohngebiete inkl. typ. Freiräume	FINr. 200, BA I	3	1.350	0,35	15%	1.205
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	FINr. 197, BA III	8	680	0,25	15%	1.156
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	FINr. 255 (Ortsrandeingußung)	8	160	0	15%	0
B312 Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	FINr. 255, BA III	8	130	0,25	15%	221
B312 Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	FINr. 200, BA I	8	50	0,35	15%	119
B313 Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	Linde	13	210	1,00	15%	2.321
Ausgleichsbedarf (WP)						6.559

Tab. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten

Die Bilanzierung der Eingriffsflächen ergibt einen Ausgleichsbedarf von insgesamt **6.559 WP** für den Eingriff in den Naturhaushalt.

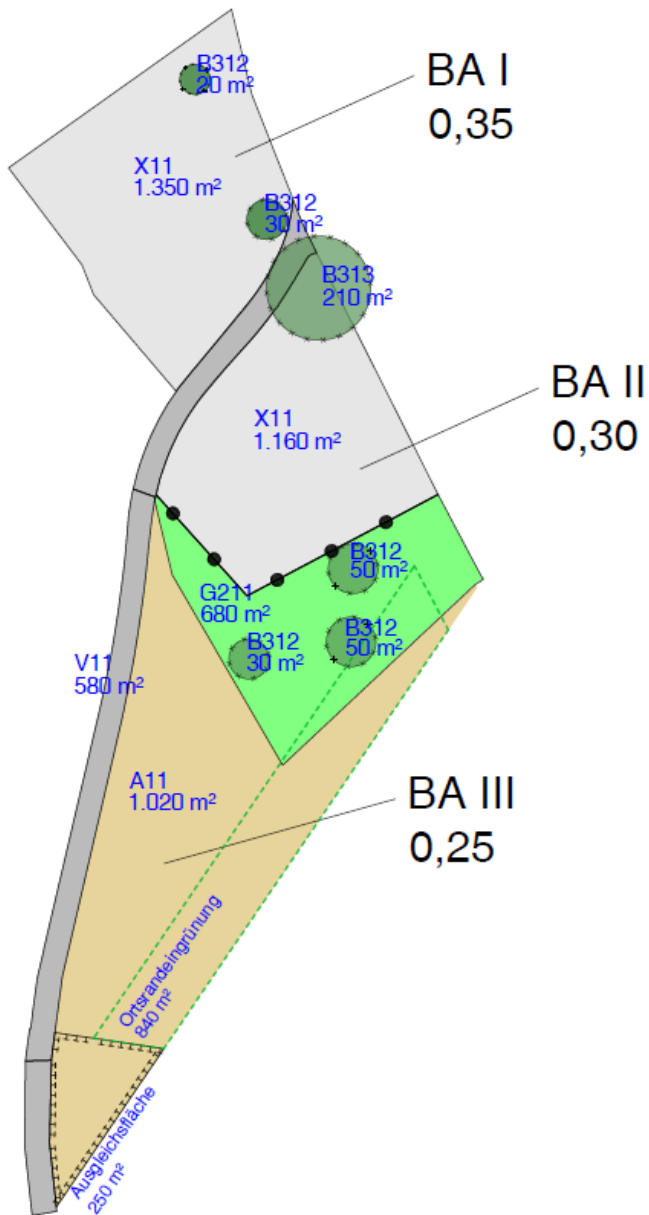


Abb. 16 Übersichtslageplan zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, LaN 2024

Der Ausgleichsumfang wurde in Wertpunkten wie folgt ermittelt:

Ausgangszustand		Prognosezustand			Aufwertung		
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Abschlag	Aufwertung (WP)	Fläche (m ²)	Kompensationsumfang (WP)
Ausgleich im Geltungsbereich							
A11 Acker, intensiv bewirtschaftet	2	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	6	190	1.140
A11 Acker, intensiv bewirtschaftet	2	B313 Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	2	8	60	480
Externe Ausgleichsfläche (FINr. 194 Tfl.)							
G11 Intensivgrünland (genutzt)	3	K123 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	7	0	4	340	1.360
G11 Intensivgrünland (genutzt)	3	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	5	650	3.250
G11 Intensivgrünland (genutzt)	3	B313 Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	2	7	50	350
Ausgleich gesamt (WP)						1.290	6.580
Ausgleichsbedarf (WP)						6.559	

Tab. 2 Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten

Der Ausgleich erfolgt sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb auf FI.Nr. 194 Tfl. in der Gemarkung Bachmehring. Der Eingriff gilt nach Bilanzierung rechnerisch als ausgeglichen. Es verbleibt ein Überschuss von 21 Wertpunkten.

4.2.1 Interne Ausgleichsfläche und Ortsrandeingrünung (Streubstwiese)

Herstellung:

Die Bestandsvegetation ist möglichst tief zu mähen, dann 2x zu fräsen (Lockerungstiefe 20 cm). Vor Durchführung der Ansaatarbeiten ist ein feinkrümeliges Saatbett mittels Kreiselegge zu erzeugen. Boden vor Ansaat 3 Tage setzen lassen.

Die Saatgutmischung (mit Kräuteranteil 70%, Gräseranteil 30% mind. 40 Arten) muss aus dem Herstellungsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland" stammen (§ 40 (4) BNatSchG). Alternativ kann auch Heudrusch von lokalen Spenderflächen verwendet werden. Ansaatstärke 3 g/m², mit einer Saathilfe aus Sand 7g/m² ohne Entmischung, Ansaatfläche anwalzen. Ggf. Schröpfschnitt nach ca. 8-10 Wochen (bei Herbstansaat im nächsten Frühjahr), je nach Aufwuchs.

Es sind 11 Stk. Obstgehölze in Reihe (Reihenabstand 10m) zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind heimische und standortgerechte Obstgehölze als Hochstamm zu verwenden, die festgesetzte Mindestqualität (StU 14-16, mB, 3xv) ist verbindlich. An den Gehölzen ist ein Verbissschutz anzubringen.

Die Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Pflege:

Mahd zweimal jährlich, 1x Ende Juni und 1x Mitte September, Entfernung des Mahdguts nach Aussamen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Das Mähgut ist zwei Tage zum Aussamen liegenzulassen, dann aufzunehmen und abzufahren. Bei Aufkommen von Springkraut, Goldrute, etc. gezielte Mahd der ungewünschten Vegetation zwischen Blüten und Samenreife Ende Juli bzw. Anfang August. Kleinere Vorkommen sind mechanisch per Hand zu entfernen. Dieses Mähgut sofort abfahren! Düngung und Pestizideinsatz ist unzulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleicher Art und Qualität nach zu pflanzen.

4.2.2 Externe Ausgleichsfläche – Hochstaudenflur und Extensivgrünland

Herstellung:

Die Bestandsvegetation ist möglichst tief zu mähen, dann 2x zu fräsen (Lockerungstiefe 20 cm). Es ist eine Seige (Bodensenke) mit einer Ausdehnung von etwa 250 m² (ca. 25x10m) herzustellen. Die Fläche ist in der Mitte der Seige mit einer Tiefe von ca. 30 cm auszubilden. Die Böschungen sind so zu gestalten, dass diese gut mähbar bleiben (max. 1:10). In den tieferen Bereichen ist der Boden durch mehrfaches Befahren mit schwerem Gerät zu verdichten.

Vor Durchführung der Ansaatarbeiten ist ein feinkrümeliges Saatbett mittels Kreiselegge zu erzeugen. Das Saatgut muss aus dem Herstellungsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland" stam-

men (§ 40 (4) BNatSchG). Alternativ kann auch Heudrusch von lokalen Spenderflächen verwendet werden. Im Uferbereich entlang des Weihergrabens ist ein 5 Meter breiter Streifen als Hochstaudenflur herzustellen und zu entwickeln. Hierfür ist eine gebietseigene und standortgerechte Saatgutmischung (Kräuteranteil 60%, Gräseranteil 40% mind. 40 Arten) oder Heudrusch zu verwenden. Die restliche Fläche einschließlich der angelegten Seigen ist ebenfalls mit einer gebietseigenen und standortgerechten Saatgutmischung (Kräuteranteil 70%, Gräseranteil 30%, mind. 35 Arten) oder Heudrusch herzustellen. Die Aussaat erfolgt mit gereinigtem Gerät bzw. von Hand breitwürfig einmal längs und einmal quer. Ansaatstärke von 3g/m² zzgl. Saathilfe (7g/m²) z.B. aus Sand oder Schrot. Anschließend anwalzen. Aussaat bestenfalls vor Regen. Nach ca. 8-10 Wochen (bei Herbstansaat im nächsten Frühjahr) ist, bei Aufwuchs von unerwünschten Beikräutern, auf den Ansaatflächen ein Schröpfschnitt nötig. Dabei Vegetation auf 12 cm Höhe schneiden. Mähgut anschließend sofort aufnehmen und abfahren.

Entlang des Weihergrabens im Uferbereich ist mindestens eine Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Hierfür sind Hochstämme mindestens in der Qualität 3xv, StU 14-16, mB. zu verwenden. Im Stammbereich ist ein Verbisschutz anzubringen. Zudem ist im Uferbereich des Weihergrabens eine punktuelle Gewässeraufweitung herzustellen. Das herzustellende Flachufer ist im einem Böschungsverhältnis von maximal 1:8 auszubilden.

Pflege:

Die Hochstaudenflur entlang des Weihergrabens ist 1x jährlich, in der zweiten Septemberhälfte zu mähen. Die restliche Fläche (inkl. Seigen) ist 2x jährlich (1x Mitte Juni und 1x Mitte September) zu mähen. Vegetation auf 12 cm schneiden. Dabei sind 20% der Flächen je Arbeitsgang von der Mahd auszusparen. Das Mähgut zwei Tage zum Aussamen liegenlassen und dann aufnehmen und abfahren/verwerten. Bei Aufkommen von Springkraut, Goldrute, etc. gezielte Mahd der ungewünschten Vegetation zwischen Blüten und Samenreife Ende Juli/ Anfang August. Kleinere Vorkommen sind mechanisch per Hand zu entfernen. Dieses Mähgut sofort abfahren! Düngung und Pestizideinsatz ist unzulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind spät. in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleicher Art und Qualität nachzupflanzen.

Die Ausgleichsfläche ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern und dem Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

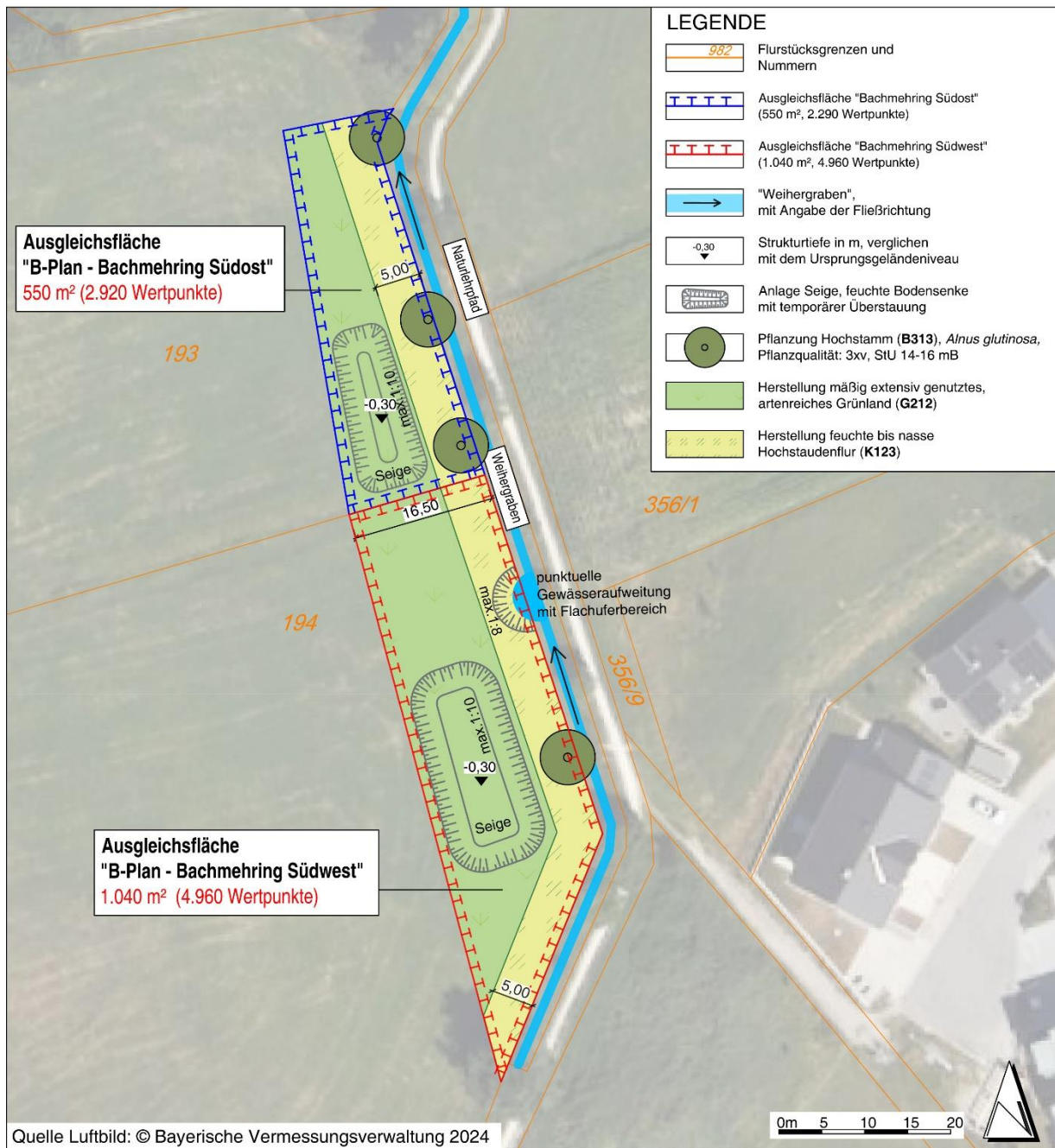


Abb. 17 Lageplan der externen Ausgleichsfläche „Bachmehring Südwest“ (rot umrandet), ohne Maßstab, Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2024

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Sinnvolle Planungsalternativen, im Sinne einer Minimierung der negativen Auswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter sowie des Naturhaushalts bei gleichzeitiger Erweiterung des Wohnraums im ländlichen Raum liegen nicht vor.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Bestandsaufnahme

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebiets, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung, Kultur- und Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsumgriffs (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Prognose der Umweltauswirkungen

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ohne Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

3. Maßnahmen zur Reduktion nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen bezogen auf das jeweils betroffene Schutzgut.

4. Bewertung der unvermeidbaren Umweltauswirkungen

Darstellung von unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter und verbal-argumentative Bewertung unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen.

Technische Verfahren in Form von Geländevermessungen, Immissionsschutzgutachten, Klimauntersuchungen, Bodenaufschlüssen, hydrologische Gutachten etc. liegen nicht vor. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung erscheinen diese zur Beurteilung der Umweltauswirkungen als nicht erforderlich. Eine Festlegung des Untersuchungsrahmens in Form eines Scoping-Termins fand im Vorfeld zur Planung nicht statt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen der Bauleitplanung, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat. Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen. Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

Folgende Maßnahmen zum Monitoring sind konkret zu benennen:

- Kontrolle der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Gemeinde
- Kontrolle der Eingrünungsmaßnahmen durch die Gemeinde
- Kontrolle der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde
- Kontrolle, Umsetzung und Dokumentation der Auflagen zum Artenschutz durch eine fachkundige Person (Umweltbaubegleitung)

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet weist insgesamt eine gute Eignung zur Erweiterung des ländlichen Wohnraums auf, da es an bereits bestehende Siedlungsstrukturen angrenzt und die vorhandene Erschließungsinfrastruktur genutzt werden kann. Es findet eine Erweiterung, Überbauung und Nachverdichtung der bereits bestehenden Bebauung statt. Der Planungsumgriff ist bezogen auf die betroffenen Schutzgüter insgesamt von eher geringer bis mittlerer Bedeutung. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind in Folge der geplanten Nutzungsänderung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtwertung ohne Maßnahmen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	Gesamtwertung mit Maßnahmen
Mensch	g. E.	g. E.	g. E.	g. E.	Ein- und Durchgrünung, Maßnahmen zum Immissionsschutz	g. E.
Arten u. Lebensräume – Flora	m. E.	m. E.	g. E.	m. E.	Ein- und Durchgrünung, Erhalt von Bestandsgehölzen, Gehölzschutz während Bauphase, Herstellung von Streuobstwiese am Ortsrand	g. E.
Arten u. Lebensräume – Fauna	m. E.	m. E.	g. E.	m. E.	Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Abbruch- u. Rodungsarbeiten außerhalb von Brutzeiten, Faunistische Untersuchung vor Abbruch- und Fällarbeiten, Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, Herstellung von Streuobstwiese am Ortsrand	g. E.
Boden u. Fläche	m. E.	m. E.	g. E.	m. E.	Versickerungsfähige Beläge, Ein- und Durchgrünung, Begrünung von Bodenmieten, Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	m. E.
Wasser	g. E.	m. E.	g. E.	m. E.	Versickerungsfähige Beläge, Ein- und Durchgrünung, örtliche Versickerung, Herstellung einer naturnahen Sickermulde am Ortsrand	g. E.
Landschaftsbild	m. E.	m. E.	g. E.	m. E.	Ein- und Durchgrünung, Erhalt von Bestandsgehölzen, Herstellung Streuobstwiese am Ortsrand	g. E.
Klima/Luft	g. E.	g. E.	g. E.	g. E.	Ein- und Durchgrünung, Photovoltaik auf Dachflächen	g. E.
Kultur- und Sachgüter	n. b.	n. b.	n. b.	n. b.	Nicht erforderlich	n. b.

Verwendete Kürzel:

n.b. = nicht betroffen; g.E. = geringe Erheblichkeit; m.E. = mittlere Erheblichkeit; h.E. = hohe Erheblichkeit

9 Verwendete Unterlagen

Literatur:

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM WOHNEN BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DER INNERN (2007): Der Umweltbericht in der Praxis; Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung; ergänzte Fassung

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Rosenheim, Bearbeitungsstand Dezember 1995

Sonstige Datenquellen:

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2023): Auszug Artenschutzkartierung (ASK), TK-Blatt 7939

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB): https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTBAYERN – REGIONALPLAN DER REGION 18 (2020): <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/karten/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN; FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT- LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP) (2020): Stand 01.01.2020 nicht-amtliche Lesefassung <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/>

BAYERNATLAS: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Fachgutachten:

DR. KARLA MELKA-MÜLLER (Sachverständige für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen u. Baumwertermittlung): „Baumgutachten - Linde auf Höhe Wasserburger Str.12 Eiselfing – Bachmehring“ (März 2024)