grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber Partnerschaftsgesellschaft mbB
Römerstr. 13 I 85414 Kirchdorf I 08166-9981900 I 01[illegible] I info@gruenfabrik.com
Wiesenfeld 14 I 84544 Aschau I 08638-9843223 I 04[illegible] I www.gruenfabrik.com

grünfabrik

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 13. März 2025

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Almshamer Feld III – Abschnitt I" Stefanskirchen

und zur 32. Flächennutzungsplanänderung

Auftraggeber: Gemeinde Ampfing

1. Fassung vom 12.03.2024 (Vorentwurf)
2. Fassung vom 02.09.2024 (Entwurf)
Satzung i.d.F.v. 11.02.2025

1	**Einleitung**	03
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	05
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	06
2	**Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**	**06**
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	07
2.2	Schutzgut Wasser	08
2.3	Schutzgut Boden und Fläche	09
2.4	Schutzgut Klima und Luft	09
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	10
3	**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**	**10**
4	**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**	**11**
4.1	Vermeidungsmaßnahmen	
4.2	Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
5	**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**	**11**
5.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	12
5.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	12
5.3	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter	12
5.4	Ermittlung der Eingriffsschwere	12
5.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	12
5.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	14
6	**Alternative Planungsmöglichkeiten**	**15**
7	**Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**	**15**
8	**Maßnahmen zur Überwachung**	**15**
9	**Allgemein verständliche Zusammenfassung**	**16**

1 Einleitung

Die Gemeinde Ampfing beabsichtigt in Stefanskirchen ein neues Wohngebiet mit vorwiegend Parzellen für Einfamilienhäusern und einer Parzelle für ein Mehrfamilienhaus auszuweisen. Im Rahmen des Bebauungsplans „Almshamer Feld III – Abschnitt I" Stefanskirchen will die Gemeinde Ampfing ein Wohngebiet ausweisen und auch den bestehenden Flächennutzungsplan im Rahmen der 32. Flächennutzungsplanänderung anpassen.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch Teil der Begründung des Bebauungsplans.
Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Für die Gemeinde Ampfing besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan soll mit der 32. Änderung geändert werden. Mit der 32. Änderung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Lage

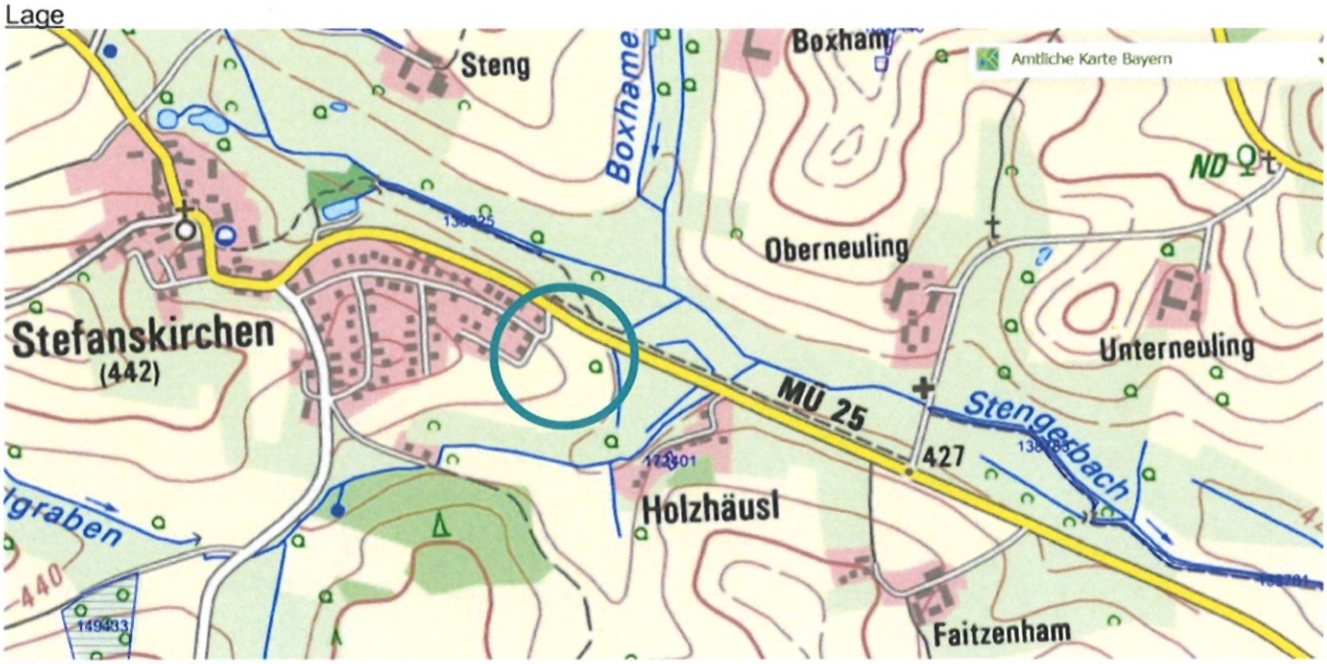

Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Stefanskirchen südlich der MÜ25, über die das Plangebiet auch erschlossen wird. Nördlich des Plangebiets und nördlich der MÜ25 grenzen Biotopflächen am Stengerbach an, nach Süden geht das Plangebiet in die freie Naturlandschaft über. Im Osten des Plangebiets befindet sich ebenfalls eine biotopkartierte Fläche und ein wasserführender Graben.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Inhalt

Die Gemeinde Ampfing möchte mit dem Bebauungsplan „Almshamer Feld III – Abschnitt I" Stefanskirchen zusätzliche Angebote für den privaten Wohnungsbau in Form von 10 Bauparzellen schaffen, und damit der dringenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,40
- Erschließungsflächen
- private Grünflächen
- Ausgleichsflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt insgesamt ca. 0,86 ha.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Kampenwandstraße. Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen, private und öffentliche Grünflächen gegliedert und aufgelockert.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „Almshamer Feld III – Abschnitt I" Stefanskirchen ist es ein attraktives Wohngebiet zu schaffen. Die Lage bietet hier in erster Linie die Nähe zur umgebenden Landschaft. Die neue Bebauung aus Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus ermöglicht eine gute Durchgrünung innerhalb des Gebietes. Das vorgesehene Wohngebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft geringgehalten werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

Bestand

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als landwirtschaftliche Fläche / Außenbereich ausgewiesen. Im Westen grenzt das bestehende Allgemeine Wohngebiet an. Im Norden sind zwei Bäume einer geplanten Baumreihe im Plangebiet dargestellt. Das Plangebiet wird im Osten durch eine vorhandene Gehölzpflanzung begrenzt.

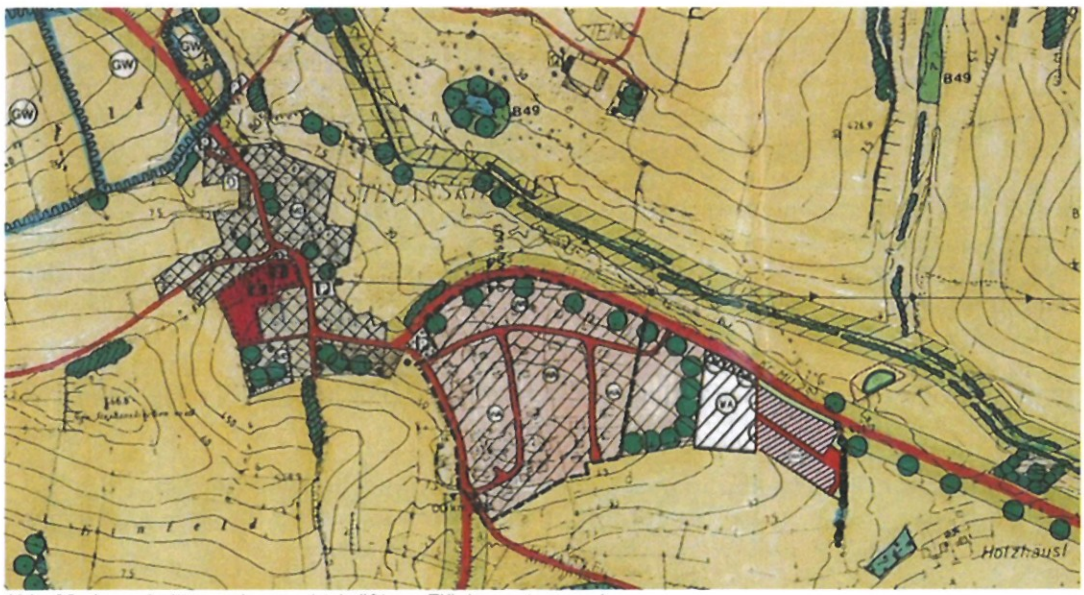

Abb. 02: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Inhalt

Im Zuge der 32. Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Das Gebiet wird nach Norden eingegrünt. Im Osten wird der vorhandene Baumbestand, welcher als Biotop kartiert ist, in die Planung übernommen und in die Grünfläche integriert. Die beiden Bäume aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entfallen. Nördlich der MÜ25 wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Abb. 03: 32. Flächennutzungsplanänderung

Ziel
Das geplante Allgemeine Wohngebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden. Das Allgemeine Wohngebiet wird nach Norden eingegrünt. Das geplante Regenrückhaltebecken nördlich der MÜ25 hält das anfallende Niederschlagswasser zurück, so dass es gedrosselt in den Stenger Bach eingeleitet werden kann.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze
Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Im Bebauungsplan werden außerdem die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

Fachpläne
Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche / Außenbereich dargestellt. Ein Landschaftsplan existiert für diesen Bereich nicht.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bestand

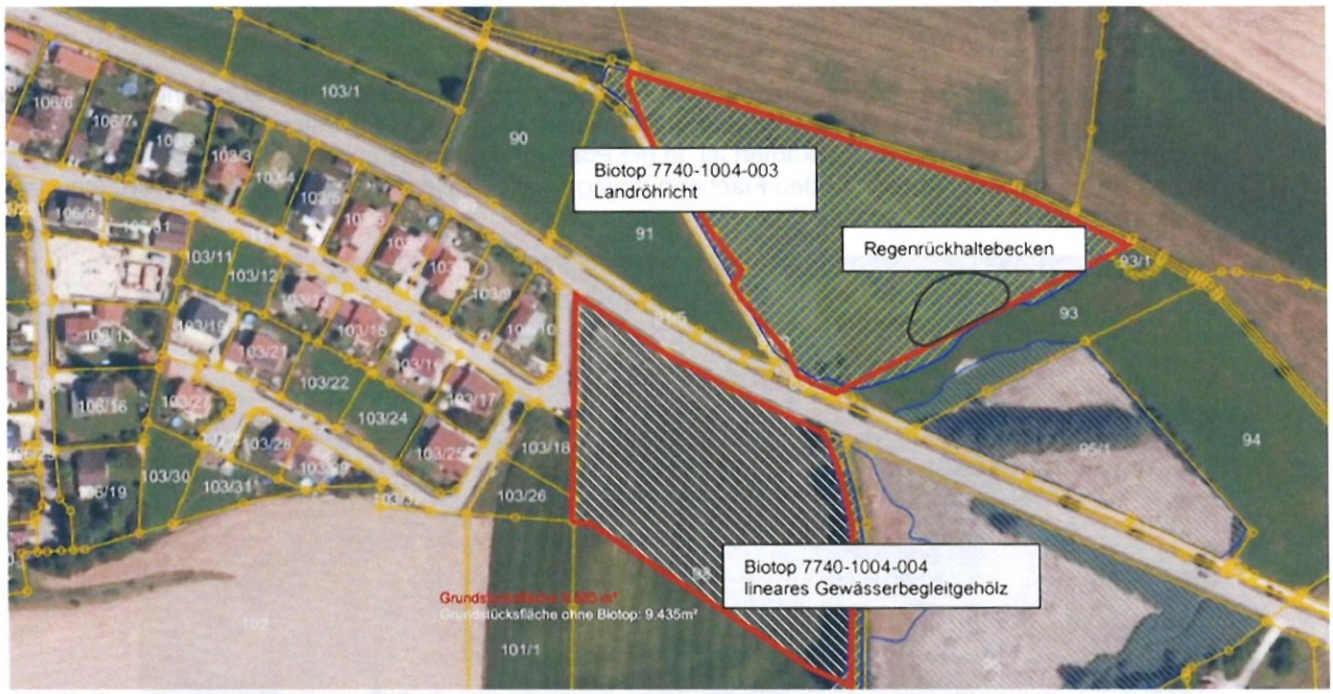

Abb. 04: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Im Osten grenzt das Biotop 7740-1004-004, lineares Gewässerbegleitgehölz, an. Im Norden befindet sich das Biotop 7740-1004-003, Landröhricht. In diesem Biotop soll ein Regenrückhaltebecken modelliert werden und die restliche Fläche als Ausgleichsfläche für das Baugebiet hergestellt werden.
Im Westen schließt vorhandene Wohnbebauung an. Im Norden begrenzt die MÜ25 das Plangebiet.

Abb. 05: Plangebiet mit bestehender Bebauung

Abb. 06: Biotop (lineares Gewässerbegleitgehölz)

Abb. 07: Plangebiet Blickrichtung Westen

Abb. 08: Nördliche Biotopfläche

Abb. 09: Denkmäler

Im direkten Umfeld sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler vorhanden. In Stefanskirchen befindet sich das Baudenkmal St. Stephan D-1-83-112-31, im Südwesten das Bodendenkmal D-1-7740-0186, Untertägige

mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Stefanskirchen und ihrer Vorgängerbauten.

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beim Schutzgut Arten und Lebensräume stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand
Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Im Osten grenzt das Biotop 7740-1004-004, lineares Gewässerbegleitgehölz, an. Nördlich der MÜ25 befindet sich das Biotop 7740-1004-003, Landröhricht. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche sind typische Lebensräume für Feld- und Wiesenbrüter, die Schilfflächen und Saumflächen können ebenfalls Lebensraum für schützenswerte Tiergruppen sein. Deswegen wurde die Fläche in 2023 anhand von 5 Begehungen von Herrn Scholz (Umweltplanungsbüro Scholz, Wurmsham) überprüft. Im Rahmen der abgeschlossenen Kartierung wurde ein Revier Blaukehlchen im Schilfbereich gefunden. Des Weiteren kommen Rohrammer und Teichrohrsänger vor. Feldlerchen wurden nicht gefunden. Auf dem Baugebiet sind keine artenschutzrechtlich relevanten Vorgaben zu beachten. Für die angrenzende Ausgleichsfläche wurden Festsetzungen zur Anlage und Pflege festgelegt.

Baubedingte Auswirkungen
Durch die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bestehen im Plangebiet eingeschränkte Biotopfunktionen und die reale Vegetation entspricht nicht der potentiell natürlichen Vegetation. Gegenüber der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche führt die neue Nutzung als Wohngebiet zu einem Verlust an Lebensräumen für Tieren und Pflanzen. Im direkten Plangebiet sind keine naturnahen Lebensräume vorhanden. Durch das Ausweisen der Ausgleichsfläche im nördlichen Biotopbereich, festgesetzte Eingrünung- und Durchgrünungsmaßnahmen und die öffentliche Grünfläche als Puffer zwischen Wohngebiet und Biotopfläche können für das Schutzgut Flora und Fauna die Beeinträchtigungen minimiert werden.
Es kommt also baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation. Insgesamt sind somit baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Für das Schutzgut Arten und Lebensräume kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen und die angrenzende Ausgleichsfläche entstehen neue Lebensräume. Durch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen ist mittel- bis langfristig von neuen Gehölzstrukturen auszugehen, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten sind.

Ergebnis
Es sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand
Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete Waldkraiburg und Schwindegg befinden sich in ausreichender Entfernung. Hier besteht nicht die Gefahr einer Beeinflussung. Der Grundwasserspiegel liegt nach Auskunft der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im Plangebiet ca. 6-10 m unter der Geländeoberkante, so dass hier auch nicht die Gefahr einer Beeinflussung besteht.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Durch die neue Nutzung wird zwar der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft vermieden, die Verdichtung und beginnende Versiegelung vermindert jedoch das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Überdeckung des Grundwassers nicht wahrscheinlich. Das anfallende Niederschlagswasser wird über das Regenrückhaltebecken im Norden gedrosselt in den Stenger Bach eingeleitet. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung langfristig reduziert. Durch die Einleitung des Niederschlagswassers in den Stenger Bach sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser jedoch langfristig als gering einzustufen sind.

Ergebnis
Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind **baubedingt** Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Wasser** zu erwarten, **anlage- und betriebsbedingt** sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand
Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern tritt im Planungsgebiet ein Bodenkomplex der Gleye und anderer grundwasserbeeinflusster Böden überwiegend aus schluffigen und lehmigen, verbreitet aus (kies- und grusführenden) lehmig-sandigen Flussablagerungen auf, so dass es sich hierbei um einen weniger durchlässigen Boden handelt. Die Fläche ist derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt und damit nicht versiegelt. Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen
Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht. Mit der Anlage der Erschließung und der Errichtung der Gebäude wird in großen Teilen des Planungsgebiets Boden abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es darüber hinaus zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis
Auf Grund der geplanten Versiegelungen sind **baubedingt** Umweltauswirkungen **hoher Erheblichkeit** und **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Boden** zu erwarten.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen

Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand
Die freien landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für die Kaltluftproduktion relevant. Gehölze, die zur Luftreinhaltung dienen, sind im Osten des Plangebiets vorhanden. Alle Gehölze bleiben erhalten.

Baubedingte Auswirkungen
Die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche geht als Kaltluftproduktion verloren. Baubedingt kann es außerdem in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion der Ackerflächen, zur Aufheizung bei. Die geplante Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen und Sträuchern und die geplante Ausgleichsfläche tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis
Es sind sowohl **baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut **Klima und Luft** zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Schutzziele des Schutzgutes Landschaftsbild sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand
Das Plangebiet liegt im Naturraum D65, dem unterbayerischen Hügelland und Isar- Inn- Schotterplatten und der Untereinheit D54 Unteres Inntal. Das Plangebiet ist auf der Ostseite eben, steigt aber auf der Nordseite von Ost nach West um ca. 2 m an und auf der Südseite um ca. 6 m. Das Landschaftsbild ist von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Ortsbildprägend ist das lineare Gehölz auf der Ostseite (Biotop). Auf der Nordseite ist die Landschaft von Schilfflächen geprägt.

Baubedingte Auswirkungen
Durch die Entwicklung des Baugebietes werden sich Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet tritt. Das Baugebiet wurde auf Basis der festgesetzten Minimierungsmaßahmen verträglich gestaltet, so dass baubedingt mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mit der Zeit wird das Baugebiet mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt und eingegrünt werden. Auf Grund der Durchgrünung und der Ortsrandeingrünung wird das Baugebiet gut in die Landschaft integriert, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis
Das Plangebiet wird kurzfristig durch die Art der Bebauung und mittelfristig durch die Durchgrünung in die Landschaft integriert. Somit sind die **baubedingten und** die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild** als **gering** einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern, da eine Bebauung nicht möglich wäre. Die vorhandene landwirtschaftliche Ackerfläche hat nur einen geringen Biotopwert und würden sich auch nicht zu einem wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die Schilfflächen würden sich ebenfalls nicht weiter entwickeln. Die

landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden. Eine Festsetzung von Flächen für Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen und einer Ausgleichsfläche würde nicht erfolgen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.
In Abstimmung mit der **Gemeinde Ampfing** wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan übernommen.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter ab. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl (GRZ) von unter 0,40 innerhalb des Baugebiets einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden. Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist die Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen zu nennen, des Weiteren eine flächensparende Erschließungsstruktur.

4.2 Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden, die auch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>
- Baumpflanzungen je 300 m²
- Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Pflanzqualitäten
- Negativliste Bepflanzung
- Fassadenbegrünung
- Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Vogelsichere Glasflächen

<u>Schutzgut Wasser</u>
- versickerungsfähige Beläge
- Regenrückhaltung

<u>Schutzgut Boden und Fläche</u>
- versickerungsfähige Beläge
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen
- Vorgaben zu Baumgruben

<u>Schutzgut Klima und Luft</u>
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Verbot Schottergärten

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. **Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als Ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen**.

5.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021). Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.
Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

5.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, wie die vorhandenen Biotopfläche, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.
Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (Ackerfläche) mit 2 WP (Wertpunkte) eingestuft.

5.3 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbalargumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.
Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisung der Wohnbaufläche bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen, der Lage am Ortsrand und der geplanten Eingrünung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

5.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die
dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ von 0,4 zugrunde gelegt wird.

5.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Minimierungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 10,75% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gerechtfertigt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/ Eingriffsfaktor**	**Ausgleichs-bedarf**
Ackerfläche	9.435	2	0,4	7.548,00
Summe				

Minimierungsmaßnahmen	
Baumpflanzung je 300 m²	2,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Pflanzqualitäten	1
Negativliste Bepflanzung	0,5
Fassadenbegrünung	1
Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen	1
versickerungsfähige Beläge	1
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit 15 cm	1
Insektenfreundliche Beleuchtung	1
Verbot Schottergärten	0,5
Vogelsichere Glasflächen	1
Vorgaben Baumgruben	0,25
Gesamt	10,75
Summe (10,75%)	**811,41**

Summe Ausgleichsbedarf in WP	**6.736,59**

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von gerundet 6.738 WP. Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche erfolgt auf der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück 92 der Gemarkung Stefanskirchen. Der Ausgangszustand ist dem Schilf-Landröhricht zuzuordnen (R111, 10 WP). Insgesamt entstehen auf der Fläche 30.736 Wertpunkte (WP). Die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan `Almshamer Feld III - Abschnitt I´ Stefanskirchen beträgt 6.738 Wertpunkte. **Die restlichen 23.998 WP werden in das Ökokonto eingebucht.**

1. Als Entwicklungsziel wird ein Mosaik aus einer artenreichen Feuchtwiese und dem bestehenden Schilf festgelegt.
2. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Feuchtwiese (G222) durch Pflege zu entwickeln.
   Im Rahmen der Herstellungspflege wird das Schilf im Herbst 2025 und im Februar 2026 mit dem Forstmulcher flach über dem Boden gemulcht (Mulchmahd). In der anschließenden Entwicklungspflege ist die Fläche in einer 2schürigen Mahd Mitte Mai und Anfang September zu mähen (Zeitraum ca. 3-5 Jahre bis das Schilf zurückgedrängt ist). Danach ist eine Initialansaat auf der lockeren und rohbodenreichen Narbe durchzuführen.
   Dabei wird regionales Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät.
   Ab dem 5. Jahr ist im Rahmen der Unterhaltungspflege die Fläche durch eine 1-2 schürige Mahd ab Juli (abhängig von der Vegetationsentwicklung) zu pflegen. Es ist eine jährlich wechselnde Brache (Standort rotiert) von 10-15 % der Feuchtwiese anzulegen. Die Feuchtwiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Das anfallende Mähgut muss abtransportiert werden
3. Auf der Ausgleichsfläche wird das bestehende Landröhricht als Rotationsmahd (Herbstmahd) gemäht. Die Mahd ist in den Jahren, die auf dem Plan angegeben sind, durchzuführen
4. Auf der Ausgleichsfläche sind zwei Wechselwasserbereiche (Tiefe ca. 100 cm) anzulegen. Der größere Wechselwasserbereich übernimmt gleichzeitig die Funktion eines Regenrückhaltebeckens. Die Wechselwasserbereiche sind ebenfalls als Feuchtwiese (G222) anzusäen und zu pflegen.
5. Auf der Ausgleichfläche sind drei Uferabflachungen auszubilden. Im Bereich der Uferabflachungen wird ein feuchter Saum (K133) angesät. Dabei wird regionales Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und

Plattenregion) angesät. Der Saum wird alle 2-3 Jahre im Herbst gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Für die Anlage der Uferabflachungen ist zu Beginn der Aushubarbeiten die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

6. Eingriffe, die mit der Erstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens und der Wechselwasserbereiche innerhalb des Schilfbestandes verbunden sind, können grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (1.März bis 31.September) erfolgen.
7. Die südlich angrenzende Feuchtwiese darf nicht beeinträchtigt werden (auch nicht während der Errichtung des Regenrückhaltebeckens).
8. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.
9. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

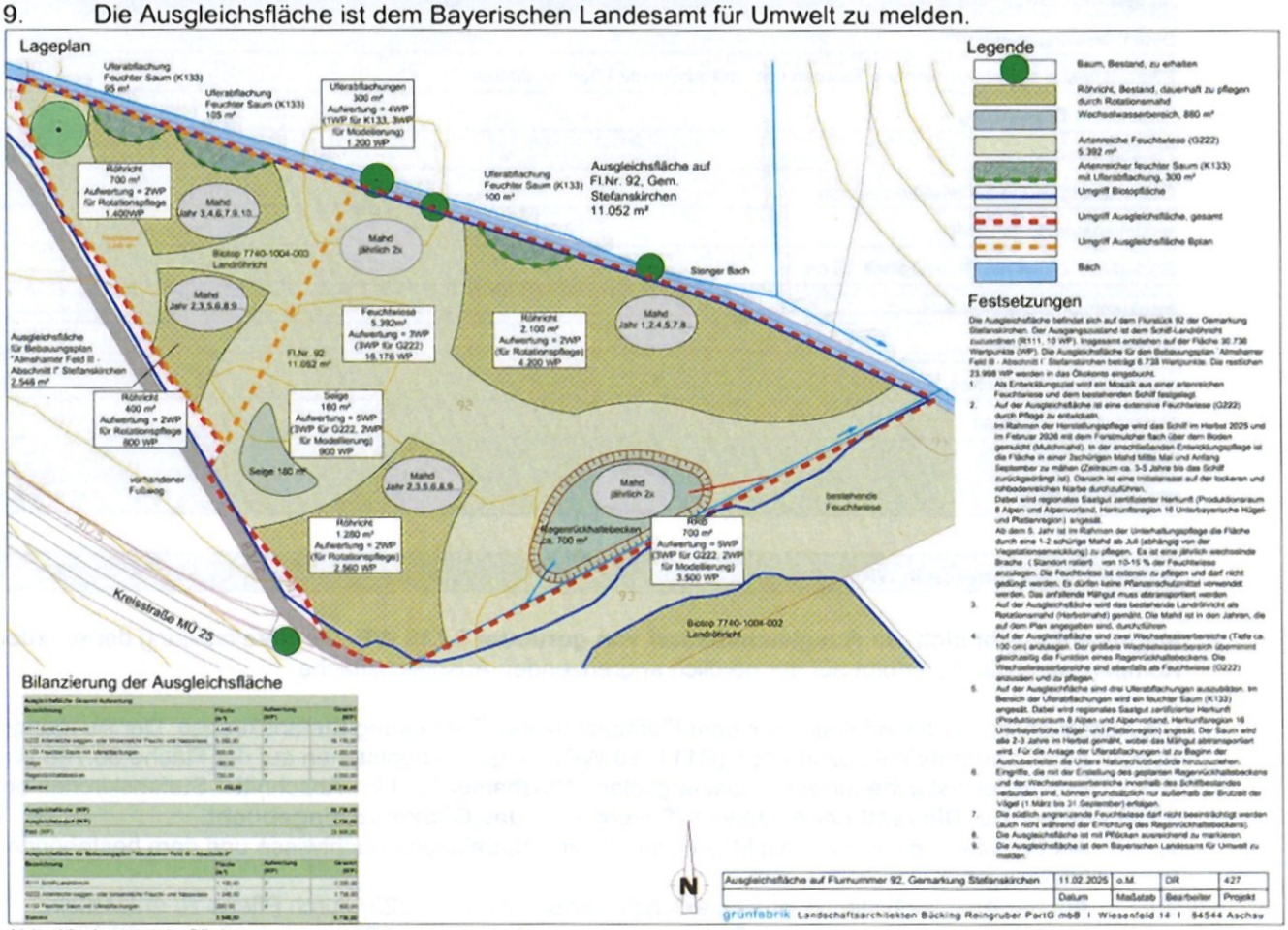

Abb. 10: Ausgleichsfläche

5.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
  - Errichtung baulicher Anlagen
  - Einbringen standortfremder Pflanzen
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
  - Flächenauffüllungen
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
  - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.

- Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfblättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.

- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Sicherung der Kompensationsflächen
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Mühldorf, an erster Rangstelle zu sichern. Die dauerhafte Pflege ist mit einer Reallast gem. § 1105 BGB zu sichern. Es wird um Übermittlung des Antrags auf Eintragungsbewilligung sowie eines Abdrucks der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Sicherung der Ausgleichsfläche zugunsten des Freistaates Bayern) an die UNB gebeten.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da diese Grundstücke zur Verfügung stehen und diese im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet / Dorfgebiet ausgewiesen sind, wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Minimierung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.
Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:
- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und die Informationen aus den Informationssystemen des LfU herangezogen. In Zusammenarbeit mit der **Gemeinde Ampfing** wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

8 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.
Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der **Gemeinde Ampfing** erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäude und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft werden.
Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Unterreit zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Almshamer Feld III – Abschnitt I" Stefanskirchen wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Wohnbaufläche geändert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume, Wasser, Klima und Luft und Landschaftsbild werden als gering, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden als mittel beurteilt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Boden und Fläche	hoch	mittel	mittel	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering

AM
12.02.25

grünfabrik

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Almshamer Feld III – Abschnitt I“ Stefanskirchen

und zur 32. Flächennutzungsplanänderung

Auftraggeber: Gemeinde Ampfing

1. Fassung vom 12.03.2024 (Vorentwurf)
2. Fassung vom 02.09.2024 (Entwurf)
Satzung i.d.F.v. 11.02.2025

Entwurfsverfasser:

Aschau a.Inn, den .....

.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Ampfing, den 12.02.2025 .....

GEMEINDE AMPFING
Josef Grundner
1. Bürgermeister

.....
Josef Grundner
1. Bürgermeister

AM
12.02.25

grünfabrik

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Almshamer Feld III – Abschnitt I" Stefanskirchen

und zur 32. Flächennutzungsplanänderung

Auftraggeber: Gemeinde Ampfing

1. Fassung vom 12.03.2024 (Vorentwurf)
2. Fassung vom 02.09.2024 (Entwurf)
Satzung i.d.F.v. 11.02.2025

Entwurfsverfasser:

Aschau a.Inn, den 16.4.25

Reingruber

Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Ampfing, den 17.04.2025

GEMEINDE AMPFING

Josef Grundner
1. Bürgermeister

Josef Grundner
1. Bürgermeister