

UMWELTBERICHT

als Teil der Begründung zum Bebauungsplan

„Viehhauser Straße“

Gemeinde Edling Gemarkung Edling

Projekt-Nr.: 9011

Verfasser:



Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt bdlA, Dipl.-Ing. (FH)

Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 7 26 68 60
Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de

Bearbeitung: V. Keller,
M.Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung

Antragsteller:



Gemeinde Edling

Rathausplatz 2
83533 Edling

Tel.: (08071) 9188-0
Fax: (08071) 9188-99
E-mail: edling-poststelle@edling.de
www.edling.de

Inhalt

1	Einleitung.....	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	5
1.2	Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Fachpläne.....	5
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	6
2.1	Aktuelle Flächennutzung.....	6
2.2	Schutzgut Mensch – Wohnen, Arbeiten, Erholung, Freizeit	8
2.3	Schutzgut Arten (Pflanzen/Tiere).....	9
2.4	Schutzgut Boden	12
2.5	Schutzgut Wasser.....	13
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	15
2.7	Schutzgut Klima und Luft	15
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.9	Schutzgut Fläche	16
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
4	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
4.1	Ermittlung des rechnerischen Ausgleichbedarfs	18
4.2	Ausgleichs- und Ökokontoflächen.....	19
4.2.1	Ausgleichsflächen.....	20
4.2.2	Ökokonten	22
4.3	Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild	26
5	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	26
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereich Bebauungsplan Viehhauser Straße (roter Umgriff; ohne Bestand Viehhauser Str.); rosa: Flächen der Biotopkartierung, pink: denkmalgeschützte Gebäude, gelb: Flurstücke/-nr.; unmaßstäbl. (Bay. Vermessungsverwaltung 2023).	5
Abb. 2	Plangebiet, Blickrichtung Nordwest (Aufnahme vom 25.03.2021).....	6
Abb. 3	Plangebiet, Blickricht. Ost (Fa. Meggle im Hintergrund; 25.03.2021).....	6
Abb. 4	Gehölzsaum im Westen, Blickricht. Nordwest (30.10.2023)	7
Abb. 5	Neophytensaum in nordwestl. Teil des Geltungsbereichs (30.10.2023).....	7
Abb. 6	Geltungsbereich (rechts) westl. der Viehhauser Straße (links), Blickricht. Süden (30.10.2023)	7
Abb. 7	Saum an Baustelleneinrichtungsfläche im Norden des Geltungsbereichs (30.10.2023)	7
Abb. 8	begrünter Wall südlich der Baustelleneinrichtungsfläche mit dichtem Aufwuchs (30.10.2023)	7
Abb. 9	Fernradweg (blau) südlich des Geltungsbereichs (rot); unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).....	8
Abb. 10	Umgriff der Altablagerungen gemäß Genesis Umwelt Consult GmbH (2017) und Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden	9
Abb. 11	Auszug aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000, rot markiert die Flnr. 135 (UmweltAtlas Bayern: Boden, 2023).	12
Abb. 12	Topographische Karte mit Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).....	13
Abb. 13	Gewässerstrukturkartierung (GSK) der Ebrach im Bereich Edling; Lage des Geltungsbereichs schwarz; unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).	14
Abb. 14	Fundstelle 1939 der Körpergräber aus der frühen Latènezeit (blau, Flnr. 136); Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich (BLfD 2021).	16
Abb. 15	Darstellung der Ausgleichsfläche AF1 innerhalb des Geltungsbereichs mit Bemaßung der Teilflächen AF 1.1 und AF 1.2	21
Abb. 16	Ausgleichsfläche AF 2 (extern) liegt ca. 135 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Rosa: Flächen der Biotopkartierung. Darstellung unmaßstäbl. (Bay. Vermessungsverwaltung 2023)	22
Abb. 17	Ökokontofläche Nr. 140991 (Flnr. 527/0, Gemeinde und Gemarkung Edling; orange) ca. 1,9 km nordwestlich des Planungsgebiets (rot) (BayernAtlas 2024).	23
Abb. 18	Lage der Ökokontofläche Nr. 194663 (Flnr. 1608), Gemeinde u. Gemarkung Thaining; obere Darstellung, ÖFK orange/rot markiert; ca. 90 km westlich von Edling (BayernAtlas 2024).	24
Abb. 19	Ökokonto Nr. 194663 mit Lage und Bemaßung der dem Eingriff zugeordneten Fläche (rot schraffiert; 255 m²). Quelle: Ökoagentur Bayern, 24.05.2024	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten (WP).....	19
Tab. 2: Bilanzierung der Ausgleichsflächen mit Lage innerhalb der Gemeinde Edling (ohne Ökokontoflächen).....	20
Tab. 3: Bilanz zur Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde.....	22
Tab. 4: Informationen zum Ökokonto der Gemeinde Edling.....	23
Tab. 5: Bilanzierung privates Ökokonto	25
Tab. 6: Zusammenfassung der erwarteten erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	27

Anlagen

Anlage 1: Ökoagentur Bayern (2024): Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV (ÖFK-Nr. 194663)

Abkürzungsverzeichnis

StMB Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
WP Wertpunkte (Eingriffsregelung)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Edling beabsichtigt im Südosten der Viehhauser Straße auf der FlNr. 135 (Tfl.), Gemarkung Edling, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO auszuweisen (ca. 0,72 ha, bislang Fläche für die Landwirtschaft). Der Bereich wurde zuvor in der 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg am Inn als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (zuvor Fläche für die Landwirtschaft).



Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Viehhauser Straße (roter Umgriff; ohne Bestand Viehhauser Str.); rosa: Flächen der Biotopkartierung, pink: denkmalgeschützte Gebäude, gelb: Flurstücke/-nr.; unmaßstäbl. (Bay. Vermessungsverwaltung 2023).

1.2 Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Fachpläne

Als Teil der Begründung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, gemäß §§ 1a BauGB, 2 (4) BauGB, 2a Satz 2 Nr.2 BauGB und 1 (6) 7 BauGB. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Erstellung ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden.

Grundlagen, die für diesen Umweltbericht herangezogen wurden, sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- der Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde, 2005
Ergänzungen zum o. g. Leitfaden aus dem Jahr 2006
- Standortauskunft UmweltAtlas, zuletzt aufgerufen am 30.10.2023

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP Lkr. Rosenheim)
- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2014)
- Daten der Artenschutzkartierung (ASK, Stand Feb. 2023)
- Ortsbegehung am 25.03.2021 / 30.10.2023 (LA Niederlöhner)
- BayernAtlas, zuletzt aufgerufen am 30.10.2023
- Bodengutachten (Ergebnisbericht über Bodenuntersuchungen zur Altlastenerkundung der ehem. Hausmüldeponie Edling, 2017), Genesis Umwelt Consult GmbH

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ für die einzelnen Schutzgüter, in Bezug auf den Ausgangszustand der Fläche. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen. Berücksichtigt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, die negativ auf das jeweilige Schutzgut einwirken.

2.1 Aktuelle Flächennutzung

Die Flnr. 135 wurde bislang intensiv ackerbaulich genutzt, zuletzt für Maisanbau. Im Süden und östlich der Viehhauser Straße befinden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft. Im Norden grenzt Wohnbebauung an, im Westen der Gehölzsaum der Ebrach (Hanglage, Exposition West). Die folgende Fotodokumentation zeigt den aktuellen Bestand und die Umgebung des Geltungsbereichs (Stand 30.10.23).



Abb. 2 Plangebiet, Blickrichtung Nordwest (Aufnahme vom 25.03.2021)



Abb. 3 Plangebiet, Blickricht. Ost (Fa. Meggle im Hintergrund; 25.03.2021)



Abb. 4 Gehölzsaum im Westen, Blickricht. Nordwest (30.10.2023)



Abb. 5 Neophytensaum in nordwestl. Teil des Geltungsbereichs (30.10.2023)



Abb. 6 Geltungsbereich (rechts) westl. der Viehhauser Straße (links), Blickricht. Süden (30.10.2023)



Abb. 7 Saum an Baustelleneinrichtungsfläche im Norden des Geltungsbereichs (30.10.2023)



Abb. 8 begrünter Wall südlich der Baustelleneinrichtungsfläche mit dichtem Aufwuchs (30.10.2023)

2.2 Schutzgut Mensch – Wohnen, Arbeiten, Erholung, Freizeit

Derzeitiger Zustand

Die Viehhauser Straße begrenzt die Fläche im Osten. Im Norden schließt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung und die Lindenstraße an. Der Fernradweg „Panorama-weg Isar-Inn“ verläuft entlang der Lärchenstraße im Süden (Abb. 9). Ca. 200 m östlich verläuft die Bahnlinie von Rosenheim Richtung Wasserburg. Die Fläche erfüllt aufgrund der ackerbau-lichen Nutzung derzeit keine Naherholungsfunktion. Durch die Viehhauser Str. ist eine Vorbe-lastung des Gebietes durch Lärmemissionen gegeben.

Zur Altlastenerkundung wurde 2017 ein Gutachten¹ zu der im Bereich der Flnr. 136 bekannten, ehem. Hausmülldeponie (verfüllte Sand-/ Kiesgrube) u. Altablagerungen durch das Fachbüro Genesis Umwelt Consult GmbH durchgeführt. Der nördliche und östliche Bereich der Altabla-gerungen konnte durch Sondierungen gut abgegrenzt werden (vgl. Abb. 10). Sicherheitsrisiken oder Gesundheitsgefährdungen durch Deponiegase können gemäß Gutachten (S. 21) für zu-künftige Anwohner ausgeschlossen werden. Auch der Oberboden zeigt keine Prüfwertüber-schreitungen für die Nutzungsart Wohngebiet bzw. Kinderspielflächen. Dem Gutachten zu-folge kann „[...] eine Baugebietsausweisung nur in den eindeutig von der Altablagerung abge-grenzten Flächen des Grundstücks Flnr. 135 mit einem Sicherheitsabstand von etwa 5 – 10 m erfolgen. Eine altlastenbedingte Beeinträchtigung oder Gefährdung von künftigen Anwohnern [...] ist dann praktisch auszuschließen.“ (S.22)¹.



Abb. 9 Fernradweg (blau) südlich des Geltungsbereichs (rot); unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

¹ Genesis Umwelt Consult GmbH (15.05.2017): ALVF Grundstück Fl.-Nr. 136, Gemarkung Edling — Ergebnisbericht über Bodenuntersuchungen zur Altlastenerkundung der ehem. Hausmülldeponie Edling

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die geplante Nutzungsänderung geht landwirtschaftliche Fläche verloren. Während der Bauphase ist aufgrund von erhöhtem Verkehrsaufkommen, Feinstaub- und Lärmemissionen eine z.T. hohe Belastung für Anwohner zu erwarten. Die Gehölzeingrünung der Parzelle 9 überschneidet sich im Südwesten geringfügig mit der Altablagerung von 1987 (vgl. Abb. 10). Für das Schutzgut Mensch ist dennoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

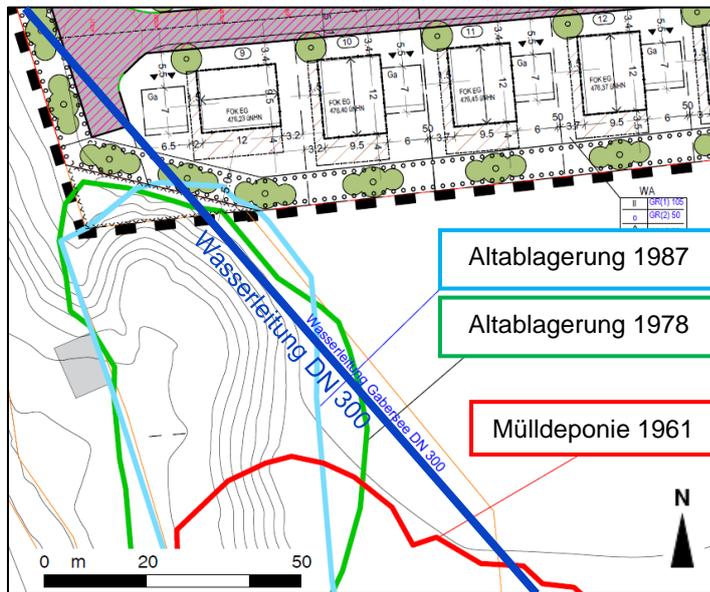


Abb. 10 Umgriff der Altablagerungen gemäß Genesis Umwelt Consult GmbH (2017) und Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden

Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden, die Erschließung ist bereits gesichert. Ein- und Durchgrünung wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus. Im Bereich der Viehhauser Straße sind bauliche Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen. Ggf. belasteter Aushub ist fachgerecht zu entsorgen. Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden und Klima/Luft.

2.3 Schutzgut Arten (Pflanzen/Tiere)

Derzeitiger Zustand

Bei der Fläche handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker ohne (bzw. mit stark verarmter) Segetalvegetation. Ein Vorkommen geschützter oder seltener Pflanzenarten ist auf der Fläche nicht zu erwarten. Die Säume sind artenarm und werden von Stickstoffzeigern und z.T. Neophyten (Kanadische Goldrute) dominiert. Aufgrund der fehlenden Saumstrukturen entlang der Viehhauser Straße sowie des sonst dichten Bewuchses, ist eine Habitateignung für Reptilien (Zauneidechse) aktuell nur im Randbereich der aktuellen Baustelleneinrichtungsfläche (Kies, lückiger Bewuchs) gegeben (vgl. Abb. 7). Westlich des Plangebiets liegt das amtlich kartierte Biotop „Gehölzsaum an der Ebrach S-Edling (7939-0082)“ (vgl. Abb. 14, Kapitel 2.5 Schutzgut Wasser). Die Gehölzstrukturen stellen wertvolle Habitate für Tiere dar. In der ASK (Stand 2023) wurde ca. 200 m östlich des Geltungsbereichs ein Kiebitz-Brutpaar (mit Repro-

duktionsnachweis, zuletzt 2013) kartiert. Innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund der umgebenden Vertikalstrukturen (westlicher Gehölzstreifen, nördliche Häuserreihe) nicht von einer Habitataignung für Wiesenbrüter auszugehen.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Das amtlich kartierte Biotop bleibt von der Planung unberührt. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung werden Nährstoffeinträge reduziert. Daher sind durch die Planung keine erheblichen negativen Effekte auf das Schutzgut zu erwarten, sofern Randeffekte auf die wertvollen Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden können und Verbotstatbestände während der Bauphase für geschützte Tierarten (insb. Reptilien, Vögel) durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die Erheblichkeit potenzieller Auswirkungen auf das Schutzgut Arten wird als gering bewertet.

Vermeidung und Verminderung

Die Planung sieht eine großzügige Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nach Artenliste vor. Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein Gehölzstreifen von 5 m Breite festgesetzt. Auf den Baugrundstücken sind, zusätzlich zu den per Planzeichen festgesetzten 14 Laubbäumen (I./II. Wuchsordnung), mind. ein Laubbaum und zwei Sträucher nach Artenliste je angefangene 350 m² bzw. 100 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Bestandsgehölze sind zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen. Im Bereich der Sichtdreiecke an der Viehhauser Straße werden Flächen zur Herstellung einer artenreichen Blühwiese festgesetzt (ca. 145 m²).

Die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen ist zu sichern, indem Einfriedungen mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden angebracht werden. Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Barrieren wie z.B. Mauern, die Wanderkorridore für wildlebende Tiere versperren, und Fallen (z. B. Lichtschächte) sind zu vermeiden. Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden; eine Beleuchtung angrenzender Flächen ist zu vermeiden. Vor Eingriff in für Reptilien potenziell geeignete Strukturen sind ggf. vorkommende Einzeltiere (z.B. durch vorsichtige Mahd oder Abdecken der Flächen mit Folie) zu vergrämen. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

Artenliste

Bäume I. Wuchsordnung (Bäume > 15 m)

Pflanzqualität: Hochstamm, Sol, mind. 3 xv., mDB, StU 16-18 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Bäume II. Wuchsordnung (Bäume > 10m)

Pflanzqualität: Hochstamm, Sol, mind. 3 xv., mDB, StU 14-16 cm o. Heister, 2 xv, Höhe 150 - 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus spp.</i>	Zieräpfel in Arten
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>heimische Obstbäume</i>	in Sorten (Halb-, Hochstamm)

Bäume III. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume) mind. 3 xv., mDB, StU 14-16 cm

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Malus sylvestris</i>	Holzäpfel
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>P. domestica subsp. syriaca</i>	Mirabelle
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher vStr., mind. 4-5 Triebe, H 60 - 100 cm

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes spec.</i>	Johannisbeere, Stachelbeere in Arten
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose, Bereifte Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix nigricans</i>	Schwarz-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

2.4 Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 setzen sich die Böden im Geltungsbereich aus (Para-)Braunerde im Osten und Gleyen im Westen zusammen (s. Abb. 11). Die zu erwartende Tragfähigkeit ist mittel bis hoch. Die Gleye sind im Oberboden sehr stark humos, die Nährstoffverfügbarkeit ist hoch. Die (Para-)Braunerde hat eine mittlere Nährstoffverfügbarkeit und Humosität sowie ein geringes Potential als Wasserspeicher. Bzgl. Altlasten vgl. Kapitel 3.1, Schutzgut Mensch.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch Aushub, Versiegelung, Bebauung und Verdichtung wird das Schutzgut Boden dauerhaft beeinträchtigt, ebenso die Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion. Der Bereich von Altablagerungen (vgl. Kapitel 3.1, Schutzgut Mensch) wird ausschließlich von der südwestlichen Eingrünung tangiert (ca. 150 m²). Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird als mittel bewertet.

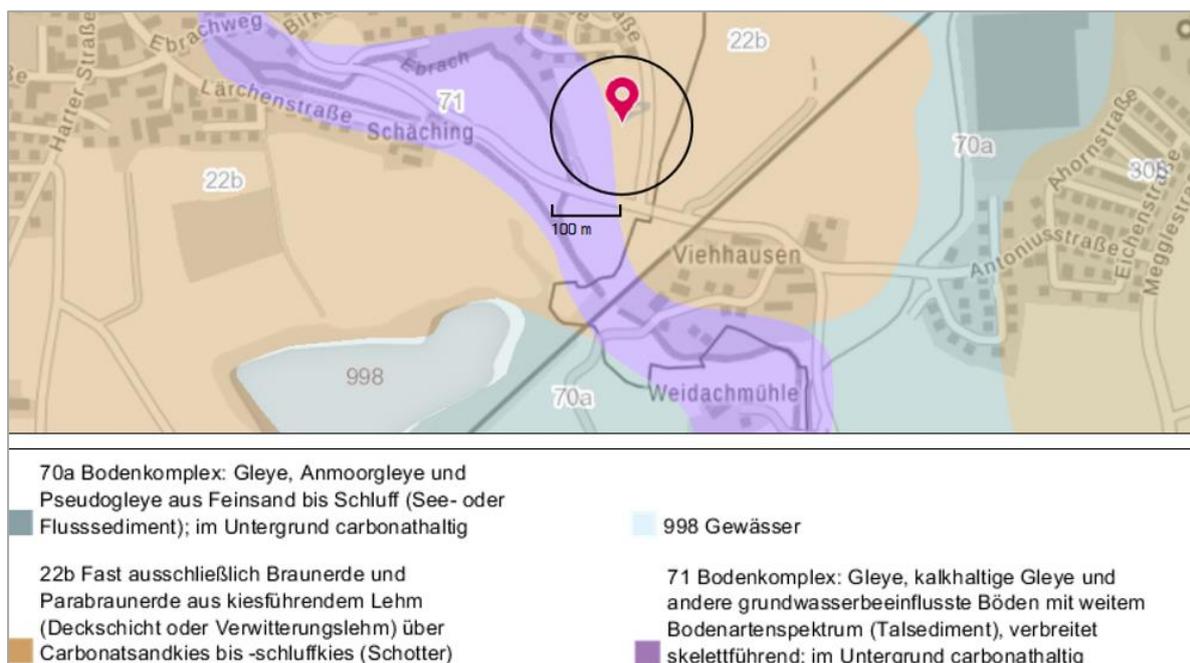


Abb. 11 Auszug aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000, rot markiert die Flnr. 135 (UmweltAtlas Bayern: Boden, 2023).

Vermeidung und Verminderung

Versiegelung und Eingriffe in den Baugrund, sowie Massenbewegungen und Geländemodellierung sind soweit wie möglich zu minimieren. Parkplätze und private Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Durch die geplante Ein- und Durchgrünung sowie die zu erhaltenden Gehölze wird die Evaporation gefördert. Abgetragener (unbelasteter) Oberboden ist vorschriftsmäßig geordnet in Mieten zu lagern, wiederzuverwenden oder einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Belastetes Bodenmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Wasser, Mensch u. Kultur/Sachgütern.

2.5 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den abfallenden Steilhang zur Ebrach, welche ca. 8 m tiefer als die beplante Fläche liegt (Abb. 12). Die Ebrach weist hier eine deutlich veränderte Gewässerstruktur auf (Abb. 13). Abb. 14 zeigt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ebrach und die Hochwassergefahrenfläche HQ100 (blau; außerhalb Geltungsbereich).



Abb. 12 Topographische Karte mit Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).

Aufgrund der Lage an der Hangoberkante ist das Hochwasserrisiko im Plangebiet gering. Die Gleye (vgl. Kapitel 3.3, Schutzgut Boden) kennzeichnen einen wassersensiblen Bereich. Gemäß ‚Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten‘ (UmweltAtlas Bayern, 2023) liegt das Grundwasser, räumlich stark wechselnd, meist weniger als 1,3 m tief, örtlich oberflächennah; im Bereich der (Para-)Braunerde über 2,0 m tief. Gemäß Bodengutachten (Genesis Umwelt Consult GmbH, 2017¹) ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität im untersuchten Bereich aufgrund der ehemaligen Deponie nicht auszuschließen. Amtliche Messstellen zu Grundwasserständen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Durch den Südwestteil des Geltungsbereichs verläuft eine alte Wasserleitung, deren genauer Verlauf bislang nicht geklärt ist (vgl. Abb. 10, Schutzgut Mensch; Tiefenlage mutmaßlich 1,5 – 2 m u. GOK, vgl. Bodengutachten Genesis, 2017).

¹ Ergebnisbericht über Bodenuntersuchungen zur Altlastenerkundung der ehem. Hausmülldeponie Edling (vgl. Kap. 3.1, Schutzgut Mensch)

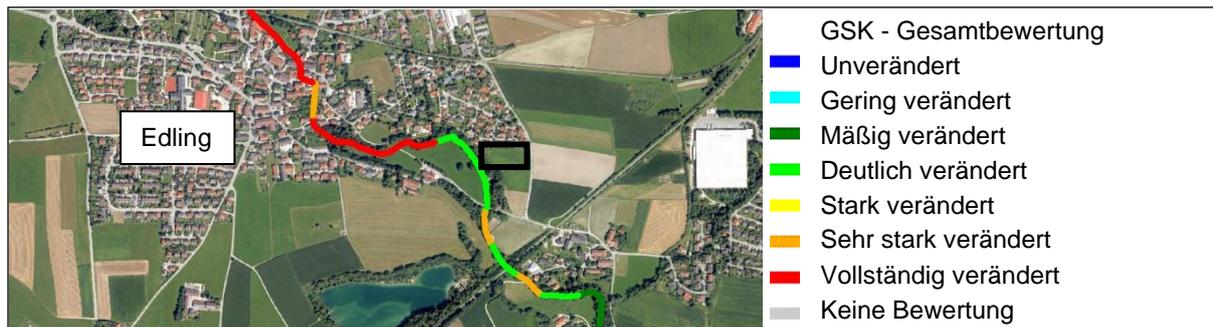


Abb. 13 Gewässerstrukturkartierung (GSK) der Ebrach im Bereich Edling; Lage des Geltungsbereichs schwarz; unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).



Abb. 14 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenfläche HQ100 (blau), Geltungsbereich (rot) und biotopkartierte Flächen (rosa); unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Versiegelung und Bebauung wirken sich negativ auf den Rückhalt von Niederschlagswasser, die Versickerung und die Grundwasserneubildung aus. Ohne geeignete Maßnahmen wird zudem der Abfluss von Oberflächenwasser im Untersuchungsgebiet verstärkt. Es besteht die Gefahr, dass während der Bauphase verschmutztes Oberflächenwasser in die Ebrach gelangt. Die Wasserleitung im Südwestteil des Geltungsbereichs kann bei Erdarbeiten beschädigt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind zunächst als mittlere Beeinträchtigung zu bewerten.

Vermeidung und Verminderung

Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine Eingrünung von 5 m Breite mit Ausbildung einer Sickersmulde festgesetzt. Diese ermöglicht die Versickerung innerhalb des Geltungsbereichs und schützt die Ebrach vor potenziellen Immissionen. Weitere öffentliche und private Grünflächen sorgen für eine flächenhafte Versickerung. Der Verlauf der o.g. Wasserleitung ist zu erkunden, um Beschädigungen durch Erdbauarbeiten auszuschließen. Durch die geplante Ein- und Durchgrünung wird die Evapotranspiration gefördert. Stellplätze und private Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen. Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden und Klima/Luft.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand

Die Fläche liegt in einer von Landwirtschaft und dörflichen Strukturen geprägten Kulturlandschaft. Im Osten wird die Fläche durch die Viehhauser Straße begrenzt. Die Hochbauten im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Meggle sind landschaftsprägend für die Umgebung und vom Planungsgebiet sichtbar. Die Gehölzstrukturen entlang der Ebrach im Westen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus, die Ackerfläche selbst hat hierfür eine geringe Relevanz.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Das Vorhaben wird in direktem Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung und Hauptverkehrsstraße realisiert. Mit der Erweiterung des bestehenden Wohngebiets nach Süden verändert sich das Landschaftsbild geringfügig. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

Vermeidung und Verminderung

Die bestehenden dörflichen Strukturen werden mit einer möglichst kleinteiligen Bauweise aufgegriffen und durch die geplante Ein- und Durchgrünung aufgelockert. Bestandsgehölze sind zu erhalten. Bei der Aufschüttung von Materialien wie Bodenmieten sind Sichtbeziehungen zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu einer für das Ortsbild typischen Gestaltung der Baukörper getroffen.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei ca. 525 mm pro Jahr. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als moderates Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung. Der Gehölzsaum im Westen wirkt sich positiv auf Kleinklima und Luftqualität aus.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Kaltluftproduktion, Verdunstung und Windgeschwindigkeit sind vom Vorhaben betroffen. Baukörper und Belagsflächen tragen durch Wärmeaufnahme und -speicherung zur vermehrten Warmluftentstehung bei, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Emissionen durch Bau und Wohnnutzung wirken sich negativ auf die Luftqualität in der nahen Umgebung aus. Aufgrund der nach wie vor überwiegenden Offenlandflächen ist jedoch insgesamt von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen.

Vermeidung und Verminderung

Die festgesetzten Grünflächen und Gehölzpflanzungen schaffen kleinklimatisch einen Ausgleich und wirken sich positiv auf die Luftqualität aus. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude werden begrünte Pultdächer zugelassen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Ca. 75 m südlich des Geltungsbereichs liegt die Fundstelle dreier Körpergräber aus der frühen Latènezeit (5. Jhd. v. Chr.; vgl. Abb. 14). Diese wurden im Jahr 1939 während eines Kiesabbaus entdeckt. Der Bereich wurde durch den Kiesabbau großräumig ausgebeutet und später als Hausmülldeponie verfüllt. Bei dieser Art von Gräbern ist laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) mit Grabgruppen von bis zu 50 Gräbern sowie einem nahegelegenen Siedlungsplatz zu rechnen. Deshalb vermutet das BLfD¹ „im gesamten, nicht durch moderne Bodeneingriffe gestörten Bereich [der Flurstücke 135 und 136], weitere Bodendenkmäler aus der frühen Eisenzeit“, d.h. außerhalb der ehemaligen Abbau- und Deponieflächen.



Abb. 14 Fundstelle 1939 der Körpergräber aus der frühen Latènezeit (blau, Flnr. 136); Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich (BLfD 2021).

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch das geplante Vorhaben finden im Bereich vermuteter Bodendenkmäler zukünftig Bodeneingriffe statt, die zu deren Beschädigung oder Zerstörung führen können. Daher wird zunächst eine hohe Erheblichkeit für das Schutzgut angenommen.

Vermeidung und Verminderung

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG und sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wechselwirkungen ergeben sich zum Schutzgut Boden.

2.9 Schutzgut Fläche

Derzeitiger Zustand

Die aktuelle Fläche für die Landwirtschaft im Geltungsbereich umfasst ca. 0,72 ha.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Zur Schaffung von neuem Wohnraum erfolgt eine Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche. Die Flächeninanspruchnahme umfasst ca. 4.775 m² für Wohnbauflächen (Nettobauland inkl. private Grünflächen, abzüglich Flächen für Gehölzeingrünung), 1.350 m² für öffentliche Verkehrsflächen und 1.075 m² für öffentliche Grünflächen/Gehölzeingrünung. Es ist ein Ver-

¹ Martina Pauli, BLfD, Gebietsreferentin Abt. Bodendenkmalpflege, schriftliche Aussage per Mail vom 24.03.2021 im Rahmen der Abstimmung zur 13. Flächennutzungsplanänderung

siegelungsgrad von max. 40 % zulässig. Insgesamt ist die Nutzungsänderung und Neuversiegelung im Geltungsbereich für das Schutzgut Fläche nicht ausgleichbar. Somit ist die Erheblichkeit der Auswirkungen als hoch zu bewerten.

Vermeidung und Verminderung

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Versiegelung ist zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Private Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden (wasserdurchlässige Bauweise). Der Flächenverbrauch wird durch eine kleinteilige, im Vergleich zum angrenzenden Bestand jedoch verdichtete Bebauung, sowie die Anbindung an bereits vorhandene Infrastruktur reduziert. Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden und Wasser.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin als ackerbauliche Fläche genutzt. Folgende Umweltmerkmale demnach voraussichtlich wie folgt beeinflusst:

- Mensch: der Erholungswert des Gebiets sowie das Verkehrsaufkommen blieben unbeeinflusst. Zusätzlicher Wohnraum würde nicht entstehen.
- Pflanzen: die Artenvielfalt bliebe wie bisher gering, der Nährstoffeintrag in die angrenzenden Gehölzstrukturen bliebe bestehen, schützenswerte Pflanzen wären weiterhin nicht zu erwarten,
- Tiere: die intensive Nutzung ließe weiterhin keinen Raum für schützenswerte oder gefährdete Arten,
- Boden: eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden wäre nicht gegeben, die Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion des Bodens bliebe unverändert,
- Wasser: Grundwasserneubildung sowie Regenwasserrückhalt blieben unbeeinflusst,
- Landschaftsbild: es gäbe keine Beeinflussung des Landschaftsbilds durch das neue Wohngebiet,
- Klima / Luft: bliebe unverändert,
- Kultur- / Sachgüter: es gäbe keine Beeinträchtigung von ggf. bestehenden Bodendenkmälern,
- Fläche: es käme an dieser Stelle zu keiner Nutzungsumwandlung landwirtschaftlicher Flächen.

Für die Planung eines Wohngebiets im Gemeindegebiet Edling bestehen derzeit keine besser geeigneten Alternativen in ausreichendem Umfang.

4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung geschieht ein Eingriff in Natur und Landschaft, welcher ausgeglichen werden muss. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StmB 2021) abgehandelt. 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 (GRZ; hier: 0,4). 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).

4.1 Ermittlung des rechnerischen Ausgleichbedarfs

Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt (Tab. 1). Durch den Planungsfaktor wird der Ausgleichsbedarf um 15 % reduziert, aufgrund

- der Festsetzung zur Herstellung einer naturnahen Eingrünung,
- der Festsetzung zur naturnahen Gestaltung (Herstellung und Pflege) der Grünflächen im Geltungsbereich und
- der naturnahen Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs / der Anlage von Versickerungsmulden.

Die Berechnung ergibt einen **Ausgleichsbedarf von insg. 5.929 WP** für den Eingriff in den Naturhaushalt (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten (WP)

Ausgangszustand (BNT)	WP(BNT) gemäß Biotopwertliste	WP gem. Leitfaden 2021 0/3/8/ 11-15	Eingriffsfläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ bzw. 1)	Art des Eingriffs	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	3	4.425	0,4	geplante Grundstücksflächen	5.310
			1.003	0,4	geplante Verkehrsflächen	1.204
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren (Randstrukturen)	4	3	385	0,4	geplante Grundstücksflächen	462
abzügl. Planungsfaktor (max. 20% Abschlag)						-15%
Ausgleichsbedarf (WP)						5.929

4.2 Ausgleichs- und Ökokontoflächen

Der erforderliche Ausgleich wird auf folgenden Flächen erbracht:

- I. Ausgleichsflächen („AF“) innerhalb der Gemeinde Edling:
 - AF1, intern, Flnr. 135 (Teilfl.), vgl. Kap. 4.2.1; 145 m² (725 WP)
 - AF2, extern, Flnr. 133/0 (Teilfl.), Gemeinde u. Gemark. Edling, vgl. Kap. 4.2.1; 340 m² (1.700 WP)
 - II. Ökokonto der Gemeinde Edling, vgl. Kap. 4.2.2.1
Flnr. 527/0, Gemark. Edling (ÖFK-Lfd-Nr. 140991) 193 m² (1.158 WP)
- Σ 3.583 WP**

III. Die **verbleibenden 2.346 Wertpunkte** werden durch den Ankauf von Ökopunkten (Zuordnung von Wertpunkten zum Eingriff) von folgendem privaten Ökokonto erbracht (vgl. auch Kap. 4.2.2.2): ÖFK-Lfd-Nr. 194663, Landkreis Landsberg am Lech, Gemeinde und Gemarkung Thaining, Flnr. 1608; 255 m²).

Insgesamt ergibt sich folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

Ausgleichsflächen innerhalb der Gemeinde Edling:	AF1	725 WP
	AF2	+ 1.700 WP
Ökokonto Gemeinde Edling		+ 1.158 WP
Ökokonto von privat		+ 2.346 WP
Ausgleich insgesamt		= 5.929 WP
<i>abzüglich Ausgleichsbedarf (vgl. Tab. 1)</i>		- 5.929 WP
		0 WP

Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen und Ökokontoflächen ist in den Tab. 2 und Tab. 3 dargestellt.

4.2.1 Ausgleichsflächen

4.2.1.1 Bilanzierung

Tab. 2: Bilanzierung der Ausgleichsflächen mit Lage innerhalb der Gemeinde Edling (ohne Ökokontoflächen)

Lage	Ausgangszustand		Prognosezustand			Aufwertung			
Flnr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Ab-schlag*	Auf-wer-tung (WP)	Ent-sie-gelungs-faktor	Fläche (m ²)	Kompen-sations-umfang (WP)
135 (Sichtdreiecke Viehhauser Str.)	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1**	5	0	145	725
133			G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1**	5	0	340	1.700
Wertpunkte Ausgleichsflächen									2.425

* i.d.R. aufgrund langer Entwicklungszeit **hier: aufgrund Straßennähe (< 50 m Entfernung)

Die Straßennähe der Ausgleichsflächen wurde, trotz geringer Verkehrsdichte, mit einem Abschlag von -1 Wertpunkten bei der Aufwertung berücksichtigt. Die Ausgleichsflächen weisen zwar aufgrund ihrer Lage und Maße Randeffekte auf, stellen aber für den Boden- und Wasserhaushalt wichtige Pufferflächen und für Insekten wertvolle Nahrungsflächen dar.

4.2.1.2 Herstellung und Pflege

Die Blühwiesen (AF1, AF2) sind wie folgt herzustellen und zu pflegen:

Es ist ausschließlich autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ (Kräuteranteil ca. 70%, mind. 30 Arten) zu verwenden (§ 40 (4) BNatSchG). Um sicherzustellen, dass die Ausgleichsflächen ihren Zielzustand erreichen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen. Bei Nichtbeachtung der Auflagen können die Flächen nicht als Ausgleichsflächen anerkannt werden.

- Herstellung der Flächen: Oberbodenabtrag (10 - 15 cm) zur Aushagerung der Flächen. Durchmischung des Bodensubstrats mit Sand. Vorbereitung der Ansaatflächen mittels Fräse und Kreiselegge, Boden vor Ansaat 3 Tage setzen lassen. 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.
- Pflege: Mahd zweimal jährlich, 1x Ende Juni und 1x Mitte September, Entfernung des Mahdguts nach Aussamen. Mulchen, Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

- Die Ausgleichsflächen sind mit Findlingen abzugrenzen und mit Hinweisschildern zu kennzeichnen inklusive kurzer Pflegeanleitung („Extensive Blühwiese“; „Mahd zweimal jährlich, 1x Ende Juni, 1x Mitte September. Nicht mulchen!“).
- Damit die Ausgleichsflächen während der Bauphase nicht beeinträchtigt oder zerstört werden, sind diese bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude herzustellen.

4.2.1.3 Lage und Bemaßung

Die folgenden Abbildungen zeigen die Lage und Maße der Ausgleichsflächen.

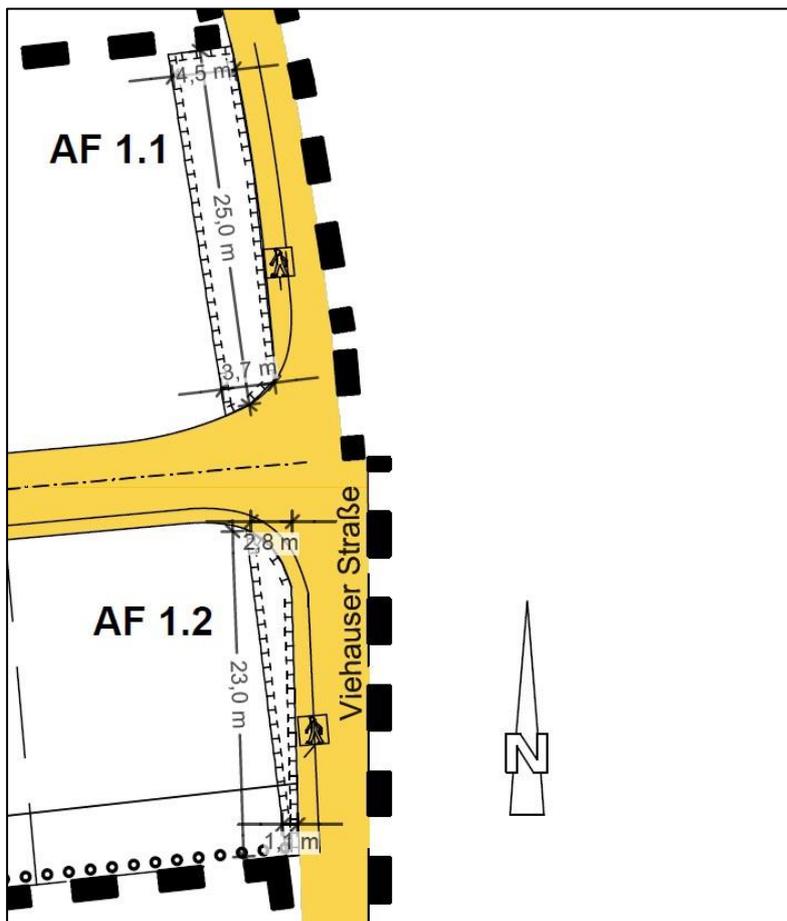


Abb. 15 Darstellung der Ausgleichsfläche AF1 innerhalb des Geltungsbereichs mit Bemaßung der Teilflächen AF 1.1 und AF 1.2

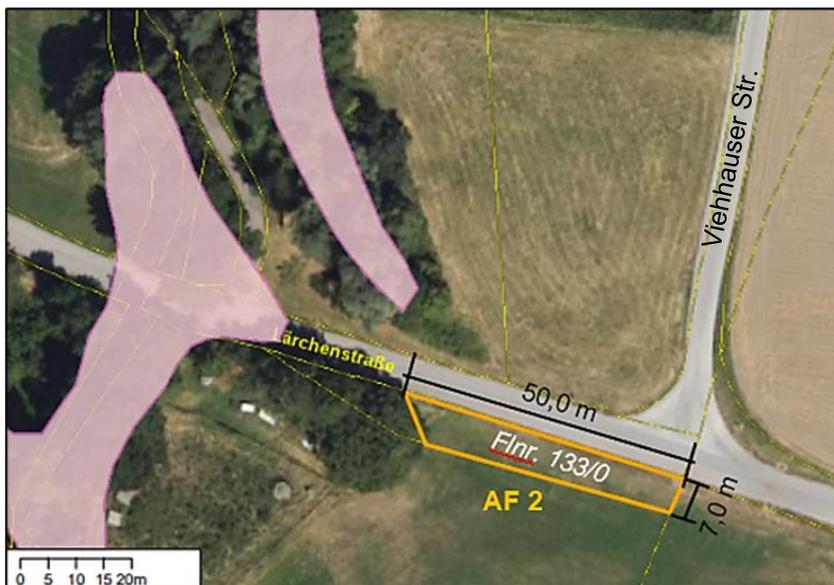


Abb. 16 Ausgleichsfläche AF 2 (extern) liegt ca. 135 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Rosa: Flächen der Biotopkartierung. Darstellung unmaßstäbl. (Bay. Vermessungsverwaltung 2023)

4.2.2 Ökokonten

Die Umrechnung von Quadratmetern in Wertpunkte erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StmB 2021).

4.2.2.1 Ökokonto der Gemeinde Edling

Bilanzierung siehe Tab. 3. Weitere Informationen zum gemeindlichen Ökokonto siehe Tab. 4.

Tab. 3: Bilanz zur Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde

Lage	Ausgangszustand		Prognosezustand			Aufwertung			
	Flnr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Ab-schlag *	Auf-wer-tung (WP)	Ent-sie-gelungs-faktor	Fläche (m ²)
527	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker / G11 Intensivgrünland	3	W12 Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	0	6	0	193	1.159
Wertpunkte Ökokonto Gemeinde Edling									1.159

Tab. 4: Informationen zum Ökokonto der Gemeinde Edling

Ökokonto Edling	Flur-Nr. 527/0
Eigentümer	Gemeinde Edling
Grundstücksgröße	4.571 m ²
Meldung an das Ökoflächenkataster am	
Bestand und Entwicklung	
Nutzung	Grünland und Acker
Bestand – Wertstufe laut altem Leitfaden	Kategorie I
Entwicklungsziel	kleinstrukturierter Waldrand mit Krautsaum
Entwicklungsziel – Wertstufe	II
Beginn der Maßnahmen	2005
Pflege	Mahd 1 x p.a. im September
Flächenbuchungen	
Einbuchung ins gemeindliche Ökokonto (Jahr)	2005
Eingebuchte Fläche in m ²	4.570

Die folgende Abbildung zeigt die Lage und Maße der gemeindlichen Ökokontofläche (ÖFK 140991).



Abb. 17 Ökokontofläche Nr. 140991 (Flur-Nr. 527/0, Gemeinde und Gemarkung Edling; orange) ca. 1,9 km nordwestlich des Planungsgebiets (rot) (BayernAtlas 2024).

4.2.2.2 Ankauf weiterer Wertpunkte

Der Ankauf von Ökopunkten erfolgt vom Ökokonto Nr. 194663, FlNr. 1608, Gemeinde Thaining, Gemarkung Thaining (Landkreis Landsberg am Lech). Die Fläche von 255 m², entsprechend 2.346 Wertpunkten, wird vom Ökokonto abgebucht und dem Eingriff zugeordnet. Das Ökokonto liegt ca. 1 km östlich von Thaining und ca. 90 km westlich von Edling (vgl. Abb. 18). Mit der gemeinsamen Lage im Naturraum D66 können die Wertpunkte für den Eingriff angerechnet werden.

Weitere Informationen zur Ökokontofläche:

Biotop-Ersteinrichtung (Herstellung): 2017

Istzustand seit Biotopersteinrichtung (als Bewertungsgrundlage für die Verzinsung):

Eichen-Birkenwälder frischer bis feuchter Standorte, junge Ausprägung (L221, 9 WP)

Darstellung der Fläche siehe in Abb. 19 (vgl. auch Anlage 1).

Bilanzierung siehe Tab. 5 (vgl. auch Anlage 1).



Abb. 18 Lage der Ökokontofläche Nr. 194663 (FlNr. 1608), Gemeinde u. Gemarkung Thaining; obere Darstellung, ÖFK orange/rot markiert; ca. 90 km westlich von Edling (BayernAtlas 2024).

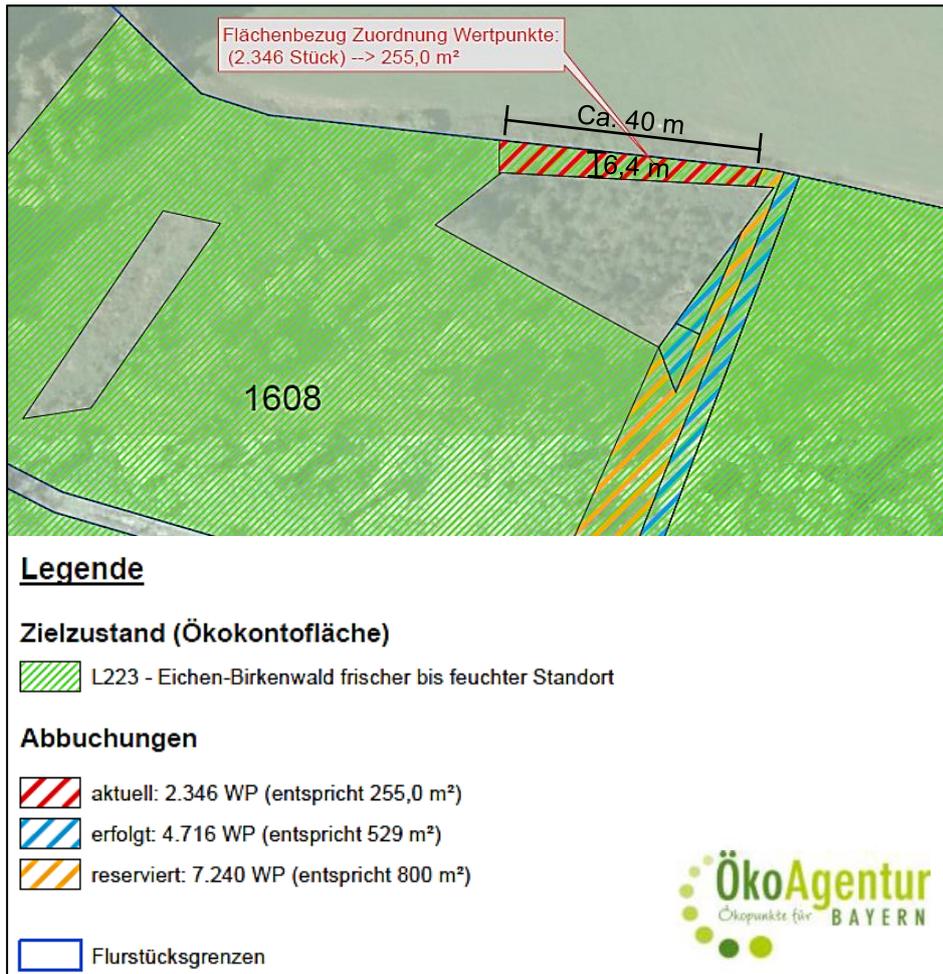


Abb. 19 Ökokonto Nr. 194663 mit Lage und Bemaßung der dem Eingriff zugeordneten Fläche (rot schraffiert; 255 m²). Quelle: Ökoagentur Bayern, 24.05.2024 (Auszüge)

Tab. 5: Bilanzierung privates Ökokonto

Ausgleichsberechnung privates Ökokonto (ÖFK-Lfd-Nr. 194663)									
Lage	Ausgangszustand		Prognosezustand			Aufwertung			
Flnr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Ab-schlag, aktuell (*)	Aufwer-tung (WP), aktuell (*)	Ent-sieglungs-faktor	Fläche (m²)	Kompensa-tionsumfang (WP), aktueller Wertstand (*)
Flnr. 1608, Gemeinde/ Gemark. Thaining, Lkr. Landsberg am Lech	N712 Struktur-arme Alters-klassen-Nadelholz-forste, mittl. Auspräg.	4	L223 Eichen-Birkenwälder frischer bis feuchter Standorte, alte Ausprägung	15	1,8(*) (bei Herstell-ung: 3)	9,2(*) (bei Herstell-ung: 8)	0	255	2.346

* Aktuelle Aufwertung (WP/m²) gemäß Berechnung der ÖkoAgentur Bayern (Stand 24.05.24), vgl. Anlage 1 („Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKomp“).

4.3 Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der spezifischen Eigenart dieses Schutzguts gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Hierfür sind insbesondere der Wirkraum (Sichtbarkeit der Planung in der Landschaft) und der aktuelle naturschutzfachliche Wert des Landschaftsbilds unter Einbezug von Vorbelastungen entscheidend. Durch die Viehhauser Straße und das angrenzende Wohngebiet ist die Umgebung bereits durch Wohnen und Verkehr geprägt. Auch in der Umgebung ist eine Vorbelastung des Landschaftsbilds durch das weiträumig sichtbare und landschaftsprägende Betriebsgelände der Firma Meggle (Reitmehring) bereits vorhanden. Gemäß Festsetzung sind wertvolle Landschaftselemente im Geltungsbereich (Gehölzsaum an der Ebrach) zu erhalten. Zusätzlich sind durch die Neupflanzungen neue, naturnahe Strukturen zu schaffen. Zur Freihaltung von Sichtdreiecken ist entlang der Viehhauser Straße eine Blühwiese vorgesehen.

Damit kann das Landschaftsbild als landschaftsgerecht wiederhergestellt betrachtet werden. Ein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild ist damit nicht erforderlich. Wildlebende Tiere (Schutzgut Arten) profitieren gleichermaßen von den naturnahen Strukturen.

5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StmB 2021) abgehandelt. Als Datenquelle und Grundlage für die verbal argumentative Darstellung, sowie der dreistufigen Bewertung, wurden der Landschaftsplan, Informationen der Fachbehörden, sowie das Bodengutachten der Genesis Umwelt Consult GmbH (2017) herangezogen. Die genauen Grundwasserstände sowie der Verlauf der alten Wasserleitung im Plangebiet sind bislang nicht bekannt bzw. nicht abschließend geklärt. Als Schwierigkeiten sind das Vorkommen potenzieller Bodendenkmäler und Altablagerungen bzw. davon ausgehende Schadwirkungen zu nennen.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen eines Monitorings ist zu überprüfen, ob

1. die festgesetzten Gehölzpflanzungen durchgeführt und etwaige Ausfälle ersetzt wurden,
2. die Herstellung der Ausgleichsflächen spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode erfolgt ist,
3. die Ausgleichsflächen den angestrebten Zielzustand erreichen und eine regelmäßige, extensive Pflege erfolgt.

Für das Monitoring wird ein Turnus von 2 - 3 Jahren empfohlen (Ersttermin 2 Jahre nach Baubeginn, Abschluss 4 Jahre nach Bauende).

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet weist derzeit für die Schutzgüter Mensch, Arten, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Klima/Luft im naturschutzfachlichen Sinne eine geringe Bedeutung auf. Zur Erweiterung des Siedlungsgebiets ist die Lage von Vorteil, da die Fläche an ein bestehendes Wohngebiet grenzt und die Erschließung gesichert ist. Durch die Fortsetzung einer eher kleinteiligen Bebauung, jedoch in eher kompakter Form, werden der Flächenverbrauch und die Beeinträchtigung der Schutzgüter reduziert. Für Boden und Wasser hat das Vorhaben aufgrund der Versiegelung von Flächen dennoch eine mittlere Erheblichkeit, für das Schutzgut Fläche (nicht ausgleichbar) ist die Erheblichkeit hoch. Die geplante Ein- und Durchgrünung und der Erhalt von Bestandsgehölzen minimieren die Negativwirkungen insb. für die Schutzgüter Arten, Wasser, Klima und Landschaftsbild. Als Maßnahmen für den Hoch- und Grundwasserschutz erfolgt die Entwässerung über Sickermulden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über die Herstellung von Ausgleichsflächen, sowie anteilig durch Verrechnung mit dem Ökokonto der Gemeinde Edling und dem externen Ankauf von Ökopunkten. Die Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Edling werden als artenreiche Blühwiesen hergestellt. Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat das Vorhaben, bei der tatsächlichen Feststellung von Bodendenkmälern, ggf. erhebliche Auswirkungen. Diese sind in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tab. 6: Zusammenfassung der erwarteten erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Erheblichkeit vor Maßnahmen	Verbesserung	Erheblichkeit nach Maßnahmen
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt			
Mensch	mittel	gering	gering	gering	Schaffung von neuem Wohnraum und Grünflächen	gering
Arten (Pflanzen, Tiere)	gering	gering	gering	gering	Schaffung neuer Lebensräume durch Begrünung, Pflanzung von Gehölzen und Ausgleichsflächen	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel	Gehölzeingrünung u. Extensivwiese sichern unversiegelten Boden, verminderte Bodenerosion	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel	Wasserdurchlässige Wegedecken und Stellplätze, Sickermulden	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering	Aufwertung durch Ausgleichsflächen und Gehölzeingrünung	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering	Verbesserung des Kleinklimas durch Ein- und Durchgrünung	gering
Kultur- und Sachgüter	Ggf. hoch	Ggf. hoch	gering	Ggf. hoch	Klärung Vorkommen Bodendenkmäler, Einholung denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7.1 BayDSchG), Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde	gering
Fläche	mittel	hoch	---	hoch	Sicherung von Ausgleichsflächen	mittel

Anlage 1 (Seite 1 von 2)

Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV (Privates Ökokonto [REDACTED])

Flurnummer 1608, Gemarkung Thaining

Objekt - ID (ÖFK): 194663

Biotopesteinrichtung: 2017

Zuordnung/Abbuchung von WP:

Bauvorhaben (Eingriff): Aufstellung des BEBAUUNGSPANS „Viehhauser Straße“, Gemeinde Edling (FINr. 135, Gemarkung Edling) [REDACTED]
 Naturraum: D66
 Bezug Wertpunkte: 2.346
Ausgleichsfläche m²: 255,0

Angaben Ökokonto - Prognosewert

Flur-Nr.	Ausgangszustand		Zielzustand		Aufwertung	Fläche (m²)	Aufwertungs-potential in WP	Istzustand seit Biotopesteinrichtung als Bewertungsgrundlage für die Verzinsung	WP/m²	anrechenbare Aufwertung (für Verzinsung)
	BNT	WP	BNT	WP						
1608	N712	4	L223	15 (-3)	8	11.761	94.088	L221	9	5

Angaben Ökokonto - aktuell

1608	N712	4	L223	15 (-3)	8	10.432,0	83.456	L221	9	5
------	------	---	------	---------	---	----------	--------	------	---	---

bisherige Abbuchungen

KJ	Abbuchung - Nr.	Anzahl WP (Abbuchung)	Abbuchung (ÖFK ID)/Name	Flächenbezug (m²)	Restfläche ÖK (m²)
2022	1	3.703	ATC Germany Holdings GmbH	416,1	11.344,9
2022	2	511	ATC Germany Holdings GmbH	57,4	11.287,5
2022	3	502	Kristina Kern	55,5	11.232,0
2024	4	7.240 (reserviert)	Adams & Schütz	800,0	10.432,0
	Summen	11.956		1329,0	

Verzinsungsberechnung

	verzinsbare Fläche (m²)	KJ für Verzinsung	Summe WP-Verzinsung (3% je KJ)	WP (aktuell, ohne Verzinsung)	aktuelle Aufwertung WP/m²
1608	10.432,0	2017, 2018, 2019, 2020, 2021,2022,2023,2024	12.518	83.456	9,20

Ausgangswert Anzahl Wertpunkte (Zielzustand): 83.456

Summe Wertpunkte Verzinsung (zum Zeitpunkt der aktuellen Abbuchung) 12.518

Aktuell verfügbare Anzahl Wertpunkte Ökokonto H [REDACTED] 95.974

Abbuchung aktuell

	verfügbare WP (vor Abbuchung)	Abbuchung WP	Flächenbezug (m²)	verfügbare WP (nach Abbuchung)
1608	95.974	2.346	255,0	93.628

Angaben Ökokonto nach Abbuchung von 2.346 WP

Verfügbare Anzahl Wertpunkte Ökokonto H [REDACTED] (nach aktueller Abbuchung): 93.628

Verfügbare Ökokonto-Fläche (m²), nach aktueller Abbuchung: 10.177,0

VORABZUG



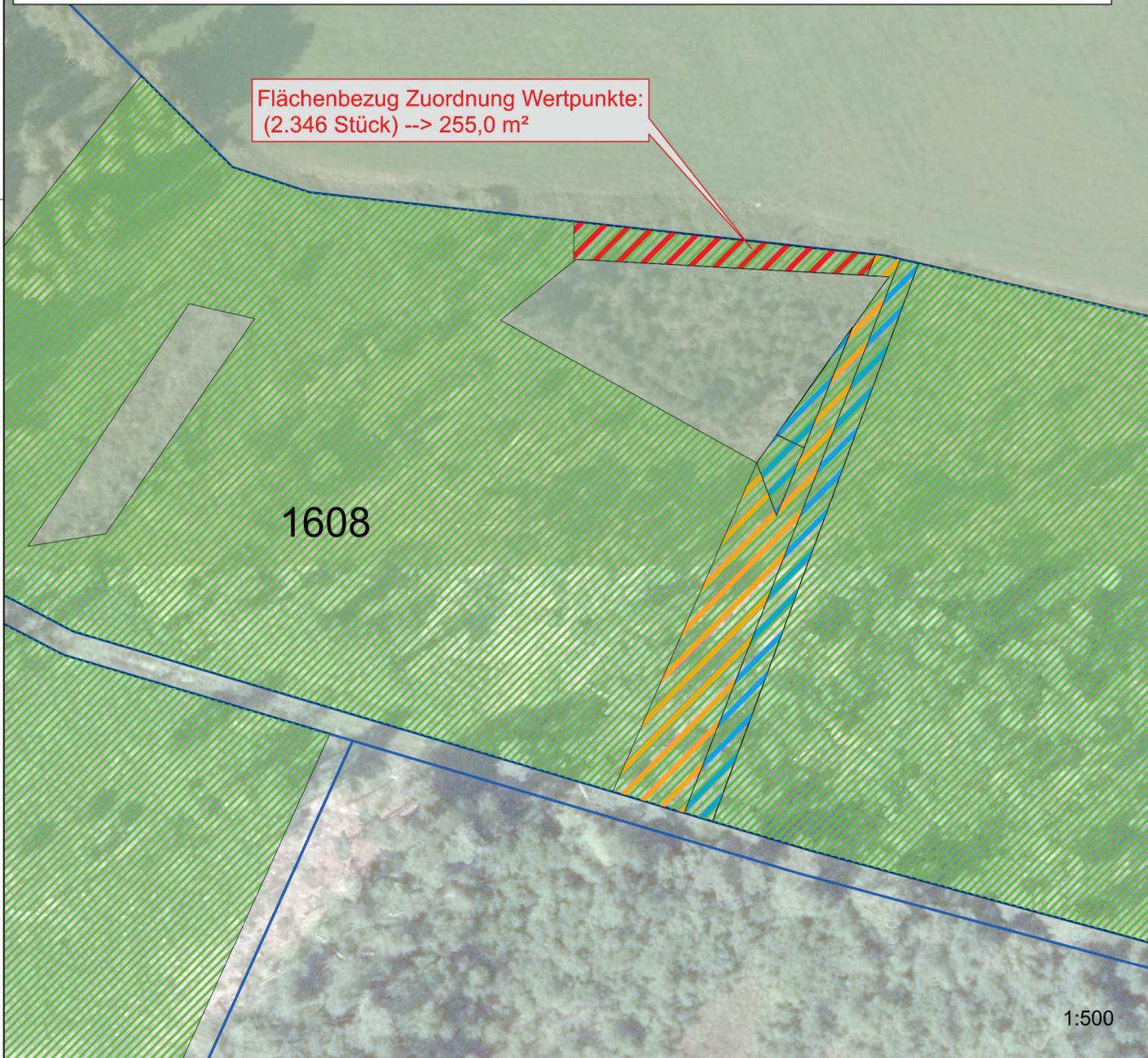
München, den 24.05.2024

Dr. Tobias Zehetmair
 ÖkoAgentur Bayern

Zuordnung Wertpunkte zum Eingriff:
 Aufstellung des BEBAUUNGSPANS „Viehhauser Straße“, Gemeinde Edling (FINr. 135, Gemarkung Edling)

- konkreter Flächenbezug

Flächenbezug Zuordnung Wertpunkte:
 (2.346 Stück) --> 255,0 m²



Legende

Zielzustand (Ökokontofläche)

L223 - Eichen-Birkenwald frischer bis feuchter Standort

Abbuchungen

aktuell: 2.346 WP (entspricht 255,0 m²)

erfolgt: 4.716 WP (entspricht 529 m²)

reserviert: 7.240 WP (entspricht 800 m²)

Flurstücksgrenzen

Privates Ökokonto H

ÖFK-ObjNr.: 194663
 FINr. 1608
 Gemarkung: Thaining
 LKR LL
 Naturraum D66

Größe: 11.761 m²

Ausgangszustand: N712

Entwicklungsziel: BNT L223



GENEHMIGUNGSENTWURF

Projekt	Aufstellung des BEBAUUNGSPANS „Viehhauser Straße“, Gemeinde Edling (FINr. 135, Gemarkung Edling)	
		VORABZUG
Planinhalt	Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) - Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug)	Bearbeitung: Dr. Zehetmair
Fi.Nr./Gmk.	1608, Thaining	Datum 24.05.2024
Auftraggeber		Unterschrift
Planung	 ÖkoAgentur Bayern GmbH Karolinenplatz 2 80333 München	ÖkoAgentur Bayern GmbH
		Planverfasser

1:500