

GEMEINDE ALDERSBACH



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Gemarkung Aldersbach; Fl.Nr. 312, 312/4

„SCHWAIG X“;
WA n. § 4 BauNVO;

UMWELTBERICHT

ENTWURFSFASSUNG 02.09.2026

Gefertigt: 02.09.2026

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE ALDERSBACH	1
1. EINLEITUNG	4
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	4
3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG	5
3.1.Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern St. 01.06.2023	5
3.2.Regionalplanung	6
3.3.rechtskr. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
3.4.Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete	7
3.5.Artenschutz n. (§§39 ff. u. §§ 44 ff. d. BNatSchG);	7
3.5.1.Bewertung des Standortes hinsichtlich der möglichen Betroffenheit allgemeiner Arten n. §§39 ff BNatSchG und streng geschützter Arten §§44 ff BNatSchG	8
3.5.2.Maßnahmen zur Strukturanreicherung innerhalb des Baugebietes hinsichtlich des Artenschutzes.	8
4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG	9
4.1.Methodik der Umweltprüfung	9
4.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	10
4.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	15
5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
5.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	17
5.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	17
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	17
6.1.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	17
6.2.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
6.2.2.Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße	19
7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE	24
8. PLANUNGSAalternativen, Abwägung - Monitoring	26
8.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	26
8.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	27
8.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	27

9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK

28

9.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

28

9.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

29

1. EINLEITUNG

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbstständigen Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

s.a. Begründung zum Bebauungsplan

Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu schaffen. Die bestehende Ackerflächen Fl.Nr. 312, 312/4 Gemarkung Aldersbach im westlichen Abschluss des Ortes werden in diesem Zuge überplant.

Im Sinne des Gesetzgebers werden neue Strukturen an vorhandene Strukturen am Ort angegliedert.

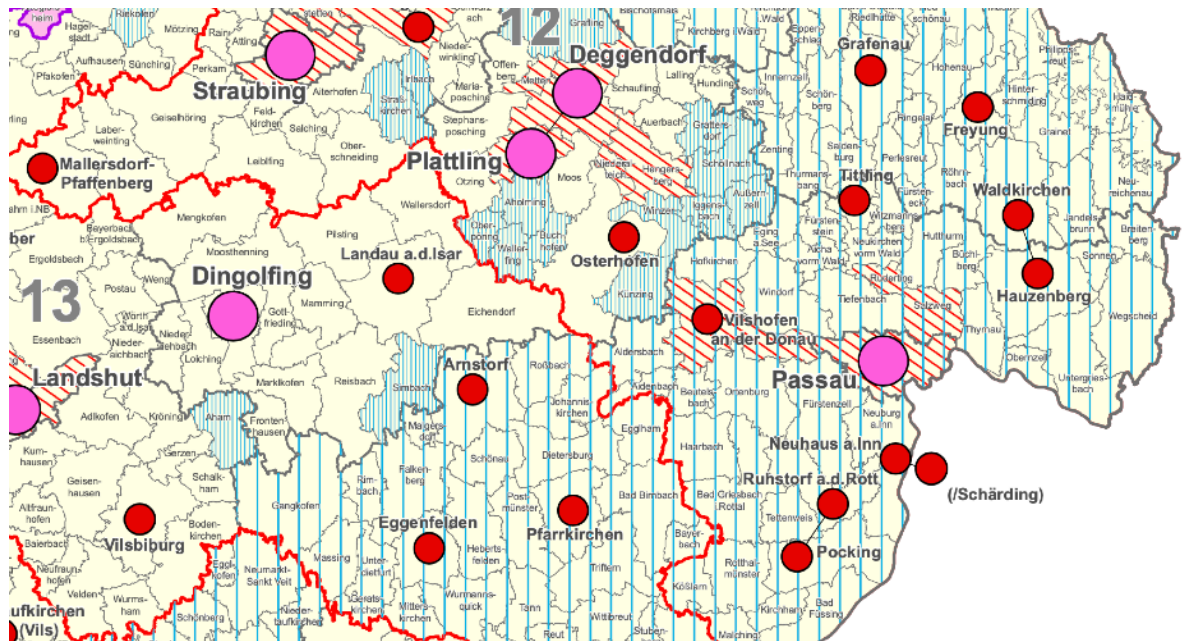
Dadurch kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) das Anbindegebot n. Punkt 3.3 (G) Vermeidung von Zersiedelung durchgesetzt werden. Der Gebietscharakter anliegend wird für den neu genutzten Bereich nur erweitert.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstücke Fl.Nr. 312 und 312/4 der Gemarkung Aldersbach.

3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG

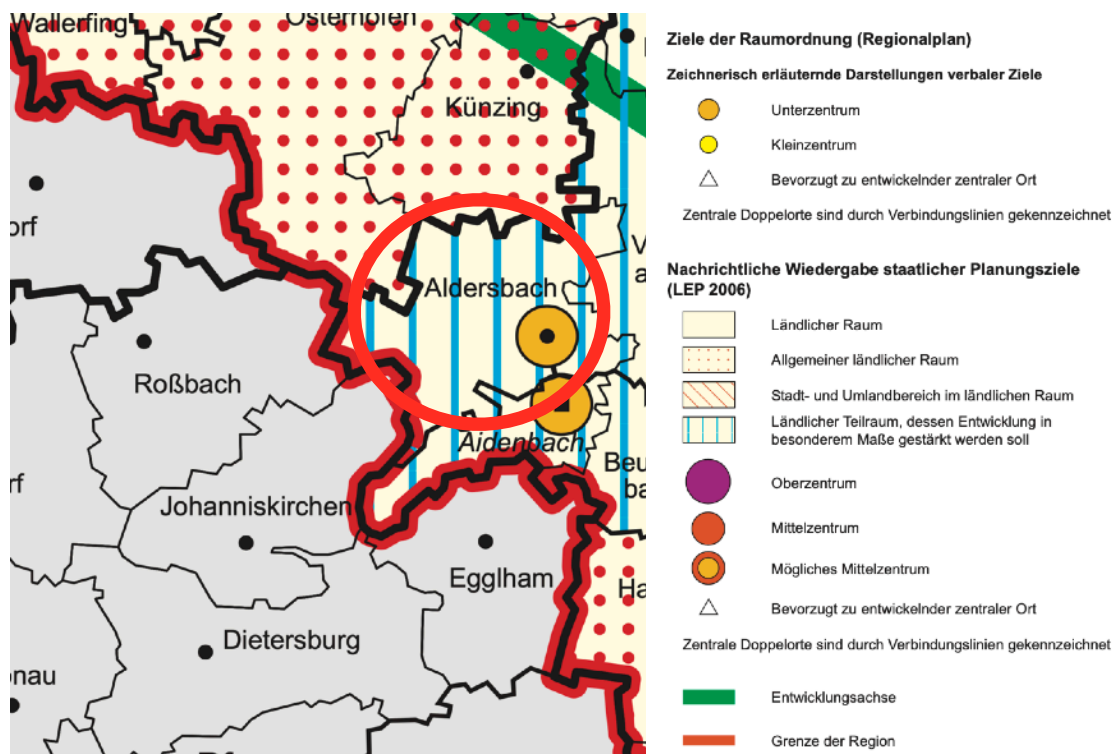
3.1. Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern St. 01.06.2023

Nach dem **Landschaftsentwicklungsprogramm Bayern 2023** liegt die Gemeinde Aldersbach im Allgemeinen ländlichen Raum. (s. Strukturkarte Anhang 2)



3.2.Regionalplanung

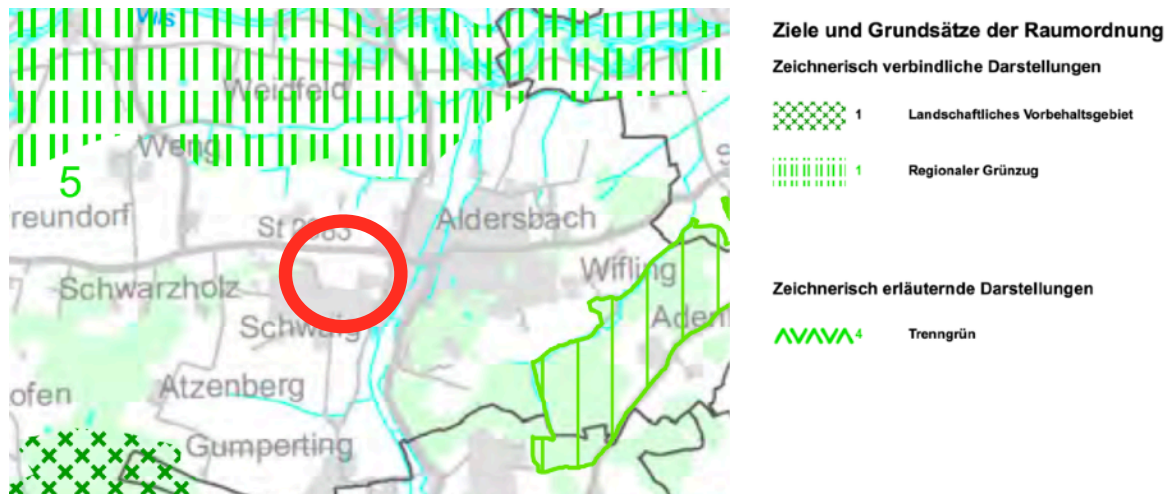
Nach dem **Regionalplan Region Donau-Wald, Region 12** liegt das Gebiet im Gemeindebereich Aldersbach im Allgemeinen ländlichen Raum.



Auszug aus der Karte 1 - Raumstruktur (m. Markierung v. Aldersbach)

Wie der Kartenauszug zeigt liegt Aldersbach in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

In der Begründung zum Siedlungswesen Bll. (Zu II.1.1(G)) steht, „...Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden ...“, weiter Bll. (Zu II.1.3.(G)) „...Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. ...“ Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung folgt diesem Grundsatz.



Auszug aus dem Regionalplan Karte R12 (Freiraumsicherung)

Wie der Auszug aus dem Regionalplan zeigt, liegt die Vorhabensfläche in Aldersbach außerhalb von Regionalen Grünzügen, Trenngrünflächen und Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete. Die Vorbehaltsgebiete werden von der Planung weder berührt noch beeinträchtigt.

3.3. rechtskr. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Ein **Flächennutzungsplan** ist vorhanden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind im Änderungsbereich und Geltungsbereich Allgemeine Wohngebietsflächen bereits dargestellt. Die Entwicklung an diesem Standort entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

3.4. Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete

Die **Biotopkartierung Bayern Flachland** führt im näheren Anschluss an die Vorhabensfläche keine Biotop auf.

3.5. Artenschutz n. (§§39 ff. u. §§ 44 ff. d. BNatSchG);

Um den weiteren Artenrückgang zu stoppen ist der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert worden. Das Gesetz definiert den rechtlichen Rahmen für den Natur- und Landschaftsschutz nach den internationalen Standards und beschreibt Ziele und Maßnahmen für allgemein geschützte Arten (§§39 ff.) sowie besonders und streng geschützte Arten (§§ 44ff.)

3.5.1. Bewertung des Standortes hinsichtlich der möglichen Betroffenheit allgemeiner Arten n. §§39 ff BNatSchG und streng geschützter Arten §§44 ff BNatSchG

Hinsichtlich der angetroffenen Nutzung handelt es sich hier um ackerbaulich intensiv genutzte Flächen, die je nach Fruchtfolge mit unterschiedlichen Nutzpflanzen bewachsen sind. Einhergehend ist ein turnusmäßiger Umbruch der oberen Bodenschichten, sowie das Aufbringen von Pflanzenschutzmittel und Dünger. Anliegend an die Vorhabenfläche sind im Osten und Süden Siedlungsflächen mit privaten Gärten ersichtlich im Norden die Pörndorfer Straße (St2083) und im Westen eine größere intensiv genutzte Ackerfläche, welche aber weiter westlich wieder auf einen Siedlungsrand trifft.

Durch die intensive Nutzung und die anliegenden Störquellen auf der Fläche können viele streng geschützte Tier- und Pflanzenarten weitgehend im Vornherein ausgeschlossen werden, so dass für die Bewertung des Standortes lediglich die Arten herangezogen werden können, die diesen Lebensraum bewohnen.

Bei der örtlichen Übersicht konnten keine Sichtungen von Feldlerchen (*Alauda arvensis*) kartiert werden. Auch wurden keine Anzeichen für das Vorkommen von Amphibien und Reptilien vorgefunden. (Es wurden jeweils Begehungen Ende April (Zeitraum für Nestbau) bis Ende Mai (Fütterungszeit Altvögel) durchgeführt. Die Fläche wurde 4malig jeweils ca. 2-3 Stunden nach Sonnenaufgang aufgenommen und begutachtet.

Der Standort ist durch die anliegenden Siedlungsflächen und die Staatsstraße sehr beeinträchtigt, so dass nicht davon ausgegangen wird, dass streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hier ihren Lebensraum haben. Natürlich kann es aber vorkommen, dass die Fläche im Einzugsgebiet streng geschützter Arten, mit großem Lebens- und Jagdraum liegt. Diese finden aber durch die anliegende Ackerstruktur noch genügend Ausweichraum.

3.5.2. Maßnahmen zur Strukturanreicherung innerhalb des Baugebietes hinsichtlich des Artenschutzes.

Die Bewertung des Standortes ergab nur einen geringen Strukturwert für Flora und Fauna durch die intensive Bewirtschaftung der Fläche. Nach vorliegender Planung werden am Rand und auch innerhalb des geplanten Siedlungsgebietes folgende strukturanreichernde Festsetzungen getroffen.

- Anlage von extensiv genutzten Wiesenstrukturen mit einem hohen Anteil an Kräutern auf öffentlichen Grünflächen
- Anlage von Heckenstrukturen innerhalb der Ausgleichsflächen, sowie die Pflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünflächen
- Integration von Festsetzungen zur Durchgrünung auch der privaten Grundstücke und einer geringeren Flächenversiegelung innerhalb des Siedlungsgebietes.
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung, sowie Festsetzungen zur Ausleuchtung der privaten Grünflächen
- Ausschluss von Kies- und Kiesschotterflächen mit Vliesunterlegung

4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG

4.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Aldersbach. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Donau-Wald Nr. 12) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web und Umweltatlas Bayern, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen.

4.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Nr. 12 - Tertiärhügelland, Iller-Lechplatte und Donautal
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 38 - Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm; Ausgangsgestein Lösslehm Bodenkarte M. 1/25000 (5) Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	L, bf Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert; Mittlere Tragfähigkeit (gering bis mittel), wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen, Quellen) Staunässe möglich. Frostepfindlich, setzungsempfindlich z.T. besondere Gründungsformen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : • Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt. • Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)
	Maßnahmen: • Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung • Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen Wiesen- und Baum-Strauchgesellschaften im Übergang zwischen Wohngebietsflächen und landwirtschaftlichen Flächen, welche zur Regeneration des Bodens von der landwirtschaftlich intensiven Nutzung führt. • Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.
WASSER	BESTAND
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete; Die Vorhabenfläche liegt aber innerhalb der HQExtrem Linie, daher sind im Rahmen der Festsetzungen und auch bezüglich des Umgangs mit Regenwasser weitere Festsetzungen zu treffen. s. Anlage Planung Ing.-Büro Wagmann

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung • Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser. • Rückhaltung von Oberflächenwasser auf der Vorhabenfläche (Regenrückhaltung offen)
	Maßnahmen
	• Festsetzung von großflächigen Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb der Wohngebietes als extensiv genutzte Flächen • Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht • Die inneren Erschließungswege sind z.T., wo keine Barrierefreiheit notwendig ist als einfache Kieswege oder Pflasterwege mit hohem Fugenanteil vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Seitenflächen abgeleitet. • Integration von Festsetzungen bezüglich Höhe der baulichen Anlagen, Ausführung von Kellern s. Anlage Planung Ing.-Büro Wagmann
LUFT / KLIMA	BESTAND
	Frischluftentstehungsgebiete Durch die geringe Ausdehnung und den direkten Anschluss an bestehende bebaute Gebiete ist von keinem Frischluftentstehungsgebiet auszugehen.
	Bodennahe Aufwärmung Durch die landwirtschaftliche intensive Nutzung ist keine über dem durchschnitt erwartbare Aufheizung von bodennahen Schichten zu erwarten.
	Staubbelastung Je nach Bewuchs der Fläche ist von einer geringen Verfrachtung von Oberbodenmaterial zu rechnen. Bei Maisbewirtschaftung ist keine Sicherung des Bodens durch Bewuchs vorhanden und eine Luftverfrachtung von Oberboden ist im Jungstadium des Aufwuchses ersichtlich. Die Bewirtschaftung der Flächen führt zu einer vermehrten Staubbelastung der anliegenden Wohngebiete bei Trockenperioden.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele: • Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert.
	Maßnahmen: • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege • Staubbinding durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches

SCHUTZGÜTER		BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
A R T E N LEBENSRAÜME	/	BESTAND Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen
		Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV Im Norden der Vorhabensfläche F2a - Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald Im Süden der Vorhabenfläche M6a Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit Isar Inn Hügelland Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland
		ZIELE UND MAßNAHMEN
		Ziele • Durch die Anlage von extensiv genutzten Wiesenstrukturen und Baum-Strauchgesellschaften (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden. • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen • Eine Untersuchung des Lebensraums zur Betroffenheit streng geschützter Arten hat stattgefunden
		Maßnahmen • Festsetzung zur Umwandlung der Ackerfläche in eine artenreiche Flachlandmähwiese mit Angabe zur Pflege und Entwicklung • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger • Durch die Extensivierung der momentanen Offenlandnutzung zur Grünlandnutzung verbessert sich das Lebensraumgefüge für eine Vielzahl von Tierarten (Kleinsäuger, Insekten, Fledermäuse, Vögel, ...). • Bezüglich der Feldlerche oder Wiesenbrüter werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen um die Betroffenheit grundsätzlich auszuschließen; es werden zum vorsorglichen Schutz, dass kein Einwandern in die Fläche auftritt Flatterbänder auf der Vorhabenfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, als Vergrämuungsmaßnahme, zwischen Anfang März und Ende August jeden Jahres auf der Vorhabenfläche je nach Abschnitt oder Maßnahmengröße angebracht.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	Großlandschaft Alpenvorland
	Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
	Naturraum-Untereinheit (ABSP) Donau Isar Hügelland
	Lage Die geplante Erweiterung der Wohngebietsflächen im direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete entspricht dem Anbindegebot nach LEP - eingerahmt wird die Entwicklung momentan nur von Norden her mit einer Ortsrandeingrünung, da es ggf. eine weitere Entwicklung nach Westen geben könnte.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung • Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen
	Maßnahmen • Festsetzung einer Eingrünung • Integration von Streuobstbestände
MENSCH	BESTAND
	Erholungswirkung Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur die Ränder der Bebauung erweitert werden.
	Lärm Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht. Im Rahmen der Ausarbeitungen wurde ein Lärmgutachten gefertigt. Ein entsprechender Lärmschutzwall zur St 2083 zum Schutz der Gebäude wird errichtet.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung • Überprüfung der Lärmbelastung durch die St 2083

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Maßnahmen • Festlegung einer Eingrünung der Anlage • Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Freiflächen direkt anliegend. • Errichtung eines Lärmschutzwalls im Norden zur St 2083
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden
	Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden
	Bodendenkmäler Keine nach Online Auskunft vorhanden
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.
	Maßnahmen • keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.

4.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen	- Flächeninanspruchnahme durch WA Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens	- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	- Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion	- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereichen - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs - Eingriff im Bereich des HQExtrem	- Verbesserung der Regenrückhaltefunktionen durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Errichtung eines Retentionsraums - Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
LUFT / KLIMA	- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen	- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung	- geringe Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
ARTEN LEBENSRAÜME	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
LANDSCHAFTSBILD	-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
MENSCH	- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung - Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines WA	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

5.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung der Maßnahme geht landwirtschaftlich genutzter Grund verloren. Demgegenüber werden angelagert an die Baukörper Wiesen, Gehölzbestände und Einzelbäume gepflanzt, die die Lebensraumausstattung auf der Vorhabenfläche erhöhen.

6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH

6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Im Rahmen der Planung werden Maßnahmen vorgesehen, durch die Beeinträchtigungen der Schutzgüter soweit wie möglich vermieden oder verringert werden. Die Maßnahmen sind Bestandteil des städtebaulichen und grünordnerischen Gesamtkonzeptes und werden durch planliche und textliche Festsetzungen gesichert.

Wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind:

- **Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsstruktur** durch eine kompakte Anordnung der Baukörper und eine gebündelte Erschließung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen reduziert.
- **Begrenzung der Bodenversiegelung** und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für geeignete Stellplatz-, Wege- und Hofflächen. Dadurch bleiben Teilfunktionen des Bodens und die Versickerungsfähigkeit erhalten.
- **Naturnahe Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers** innerhalb einer begrünten Geländemulde im nordöstlichen Bereich des Baugebietes. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst innerhalb des Gebietes zurückgehalten und über die belebte Bodenzone versickert werden.
- **Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens** sowie Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase.
- **Durchgrünung des Baugebietes** durch öffentliche und private Grünflächen, straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie verbindliche Pflanzvorgaben auf den privaten Grundstücken.
- Verwendung standortgerechter und überwiegend heimischer Gehölze für die festgesetzten Pflanzungen.
- **Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere** durch sockelfreie Einfriedungen mit ausreichendem Bodenabstand.
- **Reduzierung von Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Beleuchtung** durch insektenverträgliche und nach unten gerichtete Außenbeleuchtung.

- Ausschluss flächiger Kies- und Schottergestaltungen mit Vliesunterlage und damit Sicherung vegetationsfähiger Freiflächen.
- **Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild** durch Grünstrukturen und Baumpflanzungen innerhalb des Baugebietes und an dessen Rändern.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken insbesondere auf die **Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, Klima/Luft sowie Landschaftsbild** eingriffsmindernd.

Die darüber hinaus vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nicht als Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt, sondern eigenständig im nachfolgenden Kapitel 6.2 bilanziert.

6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Zur Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes sowie der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) und die zugehörigen Wertpunkte der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung als fachliche Bewertungsgrundlage herangezogen.

Der Geltungsbereich wird im Bestand überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind dem Biotop- und Nutzungstyp **A11 – intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation** zuzuordnen. Der bisherige Umweltbericht beschreibt die Vorhabenfläche entsprechend als intensiv genutzte Ackerfläche mit regelmäßiger Bodenbearbeitung sowie Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Die bisherige Bilanzierung ordnet diesen Ausgangszustand ebenfalls dem BNT A11 zu.

Im Rahmen der Planung werden Maßnahmen zur **Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen** unmittelbar innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Hierzu gehören insbesondere die flächensparende Siedlungs- und Erschließungsstruktur, die Begrenzung der Bodenversiegelung, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die umfassende Durchgrünung des Baugebietes sowie die naturnahe Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb begrünter Geländemulden. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind in Kapitel 6.1 zusammenfassend dargestellt.

Darüber hinaus werden innerhalb des Geltungsbereiches Flächen gezielt naturschutzfachlich aufgewertet und als **interne Ausgleichsmaßnahmen** festgesetzt. Vorgesehen sind die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland, die Entwicklung einer Feucht- und Nasswiese innerhalb einer naturnah ausgebildeten Geländemulde sowie die naturschutzfachliche Aufwertung eines öffentlichen Grünstreifens mit Baumpflanzungen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die Darstellung und Bilanzierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

6.2.1. Bestandsermittlung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bestand überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei den für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Der Umweltbericht beschreibt die Nutzung durch regelmäßige Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln; der naturschutzfachliche Struktur- und Artenwert ist entsprechend gering.

Die betroffenen Flächen werden dem Biotop- und Nutzungstyp A11 – intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation zugeordnet. Für diesen Biotop- und Nutzungstyp wird ein Ausgangswert von **2 Wertpunkten je m²** angesetzt. Diese Einstufung wurde bereits in der bisherigen Eingriffsbilanzierung verwendet.

Seltene oder besonders hochwertige Biotop- und Nutzungstypen sind innerhalb der Eingriffsflächen nicht vorhanden. Die Biotopkartierung Bayern weist im unmittelbaren Bereich der Vorhabenfläche ebenfalls keine kartierten Biotope aus.

Für die nachfolgende Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird daher für die vom Eingriff betroffenen Flächen einheitlich der Ausgangszustand **A11 mit 2 WP/m²** zugrunde gelegt.

6.2.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird die vom Eingriff betroffene Fläche mit dem Wert des vorhandenen Biotop- und Nutzungstyps sowie dem jeweiligen Beeinträchtigungsfaktor multipliziert.

Für die vorliegende Planung wird eine Eingriffsfläche von **30.506,96 m²** zugrunde gelegt. Diese Fläche wurde bereits in der bisherigen Bilanzierung als durch Wohngebiet und Erschließung betroffener Bereich angesetzt.

Der Ausgangszustand der Eingriffsfläche wird entsprechend Kapitel 6.2.1 als **A11 – intensiv bewirtschafteter Acker** mit **2 WP/m²** bewertet.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Entsprechend wird für die Wohngebiets- und zugehörigen Erschließungsflächen ein Beeinträchtigungsfaktor von **0,4** angesetzt.

Damit ergibt sich zunächst folgender Kompensationsbedarf:

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Eingriffsfläche	B.Faktor	Kompensationsbedarf (WP)
A11	2	30.506,96	0,4	24.405,57
Gesamt				24.406 WP
Planungsfaktor (s.nachfolgende Begründung)			20 %	
Gesamt				21.964,50

Berücksichtigung des Planungsfaktors

Durch die Planung werden innerhalb des Geltungsbereiches umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorgesehen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Von besonderer Bedeutung sind hierbei die flächensparende und kompakte Erschließung, die Begrenzung der Bodenversiegelung, wasserdurchlässige Beläge, die verbindliche Durchgrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie die festgesetzten Baumpflanzungen. Ergänzend wird das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes oberflächennah zurückgehalten und über eine naturnah ausgebildete, begrünte Geländemulde versickert. Dadurch werden insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Lebensräume vermindert.

Die Maßnahmen gehen in ihrer Gesamtheit über eine lediglich gestalterische Durchgrünung des Baugebietes hinaus und stellen ein zusammenhängendes Konzept zur Minderung der durch die bauliche Entwicklung verursachten Beeinträchtigungen dar. Die einzelnen Maßnahmen sind in Kapitel 6.1 dargestellt.

Aufgrund der Kombination und des Umfangs der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ein **Planungsfaktor von 20 %** berücksichtigt.

Der zunächst ermittelte Kompensationsbedarf reduziert sich damit wie folgt:

$24.405,57 \text{ WP} \times 20 \% = 4.881,11 \text{ WP}$ Minderung

$24.405,57 \text{ WP} - 4.881,11 \text{ WP} = 19.524,46 \text{ WP}$

F

ür die vorliegende Planung ergibt sich somit ein erforderlicher naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von gerundet

19.525 Wertpunkten

Die Deckung dieses Kompensationsbedarfs erfolgt vollständig durch die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und wird in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

6.2.3.Darstellung des Kompensationsumfangs

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden. Hierzu werden drei Maßnahmenflächen festgesetzt, auf denen die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen dauerhaft naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Die Maßnahmen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Standortbedingungen und Entwicklungsziele und tragen damit zugleich zu einer Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt innerhalb des Baugebietes bei.

Ausgleichsmaßnahme A1 – Artenreiches Extensivgrünland

Auf einer Fläche von 1.175 m² wird die bisher intensiv bewirtschaftete Ackerfläche zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland – BNT G212 entwickelt.

Die Herstellung erfolgt durch geeignete Ansaat bzw. Mahdgutübertragung mit gebietseigenem Saatgut. Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten; das Mahdgut ist nach der Mahd vollständig abzufahren.

Ergänzend werden innerhalb der Fläche standortgerechte Laubbäume als Einzelbäume vorgesehen. Diese dienen insbesondere der landschaftlichen Einbindung und der strukturellen Anreicherung der Grünlandfläche. Die Einzelbäume werden bei der Wertpunktbilanzierung nicht gesondert angesetzt.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Feucht- und Nasswiese innerhalb einer naturnahen Geländemulde

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von **1.252 m²** eine naturnah ausgebildete Geländemulde zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hergestellt.

Die Geländemulde wird gleichzeitig als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche entwickelt. Als Entwicklungsziel wird eine **mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese – BNT G221** festgelegt.

Durch die Geländemodellierung entstehen unterschiedlich feuchte Standortbereiche. Die Vegetationsentwicklung soll durch geeignetes gebietseigenes Saatgut bzw. Mahdgut geeigneter Spenderflächen unterstützt werden. Typische Feuchtwiesenarten sowie Seggen und Binsen sind gezielt zu fördern.

Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Düngung, Pflanzenschutzmittel sowie eine intensive Unterhaltung der Vegetationsflächen sind nicht zulässig. Das bei der Mahd anfallende Mahdgut ist abzufahren.

Durch die Verbindung von Regenwasserrückhaltung, Versickerung und naturschutzfachlicher Entwicklung wird die wasserwirtschaftliche Funktion der Geländemulde mit der Schaffung eines standorttypischen Feuchtlebensraumes verbunden.

Ausgleichsmaßnahme A3 – Artenreicher öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzungen

Der innerhalb des Baugebietes vorgesehene öffentliche Grünstreifen mit einer Fläche von **767 m²** wird ebenfalls als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die bisher intensiv bewirtschaftete Ackerfläche wird zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland – BNT G212 entwickelt.

Innerhalb des Grünstreifens werden entsprechend der Grünordnungsplanung standortgerechte Laubbäume gepflanzt. Die Baumpflanzungen schaffen zusätzliche vertikale Strukturen, tragen zur Durchgrünung des Baugebietes bei und erhöhen die Habitatqualität der Fläche. Sie werden in der nachfolgenden Wertpunktbilanzierung nicht gesondert berücksichtigt.

Die Grünlandflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig; das Mahdgut ist nach der Mahd abzufahren.

Die aktuelle Grünordnung sieht öffentliche Grünflächen bereits als artenreiche Wiesen sowie verbindliche Baumpflanzungen vor. Für die neue Fassung müssten A1–A3 jetzt nur noch **planlich eindeutig abgegrenzt und mit den jeweiligen Flächengrößen bezeichnet** werden.

6.2.4. Berechnung des Kompensationsumfangs

Der Kompensationsumfang der innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert des Ausgangszustandes und dem Wert des jeweiligen Entwicklungszieles.

Ausgangszustand sämtlicher Maßnahmenflächen ist **A11 – intensiv bewirtschafteter Acker mit 2 WP/m²**. Diese Einstufung entspricht der Bestandsbewertung des Umweltberichtes.

Maßnahme	Ausgangszustand (A)	WP (A)	Geplanter Biotop- und Nutzungstyp (Z)	WP (Z)	Saldo	Fläche in qm	Kompensationsumfang (WP)
A1	A11	2	G212	8	6	1175	7.050
A2	A11	2	G221	9	7	1252	8.764
A3	A11	2	G212	8	6	767	4.602
	Gesamt						20.416

Dem in Kapitel 6.2.2 ermittelten Kompensationsbedarf von **19.524,46 WP** steht somit ein Kompensationsumfang von **20.416 WP** gegenüber.

Es ergibt sich eine rechnerische Überdeckung von:
 $20.416 \text{ WP} - 19.524,46 \text{ WP} = 891,54 \text{ WP}$
gerundet somit **892 Wertpunkten**.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann damit **vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden**. Die Inanspruchnahme zusätzlicher externer Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3 sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan räumlich eindeutig festzusetzen und hinsichtlich Entwicklungsziel, Herstellung und dauerhafter Pflege zu sichern.

7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden; die Notwendigkeit ihrer Inanspruchnahme ist im Rahmen der Bauleitplanung zu begründen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Mit Umsetzung der Planung geht diese landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Baugebietes dauerhaft verloren.

Die Inanspruchnahme der Fläche ist vor dem Hintergrund der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung vertretbar. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldersbach stellt den Geltungsbereich bereits als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** dar; der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Mit der Planung soll ein Teil des künftigen Wohnraumbedarfs der Gemeinde Aldersbach gedeckt werden. Der Standort schließt unmittelbar an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen an. Im Süden befindet sich das bestehende Wohngebiet „Schwaig“, im Osten die Abt-Zanker-Straße und im Norden die Staatsstraße St 2083. Lediglich nach Westen schließen weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die Anordnung der Bebauung in Hofgruppen und Nachbarschaften sowie teilweise gemeinschaftlich genutzte Carportanlagen wird die notwendige Erschließungsfläche gegenüber einer konventionellen Einzelhauserschließung reduziert. Die Planung verfolgt damit einen vergleichsweise kompakten und flächensparenden städtebaulichen Ansatz.

Auch der naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die vorgesehenen Maßnahmen A1 bis A3 werden auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Teilflächen des Plangebietes umgesetzt. Die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Baugebietes für externe Ausgleichsmaßnahmen ist daher **nicht erforderlich**.

Unter Berücksichtigung der bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten Wohnbauentwicklung, der unmittelbaren Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen, des flächensparenden Erschließungs- und Baukonzeptes sowie der vollständigen internen Kompensation wird die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche als **städtebaulich und umweltfachlich vertretbar** bewertet.

8. PLANUNGSAalternativen, Abwägung - Monitoring

8.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Der Standort des geplanten Wohngebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldersbach bereits als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Fläche schließt unmittelbar an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen an. Im Süden grenzt das bestehende Wohngebiet „Schwaig“ an, im Osten verläuft die Abt-Zanker-Straße und im Norden die Staatsstraße St 2083. Die Fläche kann somit an vorhandene Verkehrs- und Versorgungsstrukturen angebunden werden.

Aufgrund der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan und der unmittelbaren Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper wurde im Rahmen des Bebauungsplanes keine erneute großräumige Standortsuche durchgeführt. Gegenstand der Planung war vielmehr die Entwicklung einer möglichst flächensparenden und umweltverträglichen städtebaulichen Lösung innerhalb des vorgegebenen Standortes.

Im Rahmen der Planung wurden insbesondere unterschiedliche Möglichkeiten der Erschließung, Bebauungsstruktur und Freiraumgestaltung berücksichtigt. Die gewählte Anordnung der Gebäude in Hofgruppen und Nachbarschaften sowie die teilweise gemeinschaftliche Organisation der Stellplätze und Carportanlagen ermöglicht eine Reduzierung der erforderlichen Erschließungsflächen gegenüber einer konventionellen Einzelhauserschließung.

Die gewählte Planung ermöglicht gleichzeitig eine zusammenhängende Durchgrünung, die naturnahe Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sowie die vollständige Unterbringung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.

8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind insbesondere durch Überbauung und Versiegelung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume sowie des Landschaftsbildes verbunden. Der bestehende Umweltbericht bewertet insbesondere den Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung als wesentliche Auswirkung der Planung.

Den verbleibenden Beeinträchtigungen stehen umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gegenüber. Hierzu zählen insbesondere die flächensparende Erschließungsstruktur, die Begrenzung der Versiegelung, wasserdurchlässige Beläge, öffentliche und private Grünflächen, Baumpflanzungen sowie die naturnahe Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers.

Darüber hinaus werden die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen der Maßnahmen **A1, A2 und A3** dauerhaft naturschutzfachlich aufgewertet. Vorgesehen sind artenreiches Extensivgrünland, eine Feucht- und Nasswiese innerhalb einer naturnah ausgebildeten Geländemulde sowie ein artenreicher öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzungen.

Der nach der Eingriffsbilanzierung verbleibende Kompensationsbedarf kann damit vollständig innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand **keine erheblichen Beeinträchtigungen, die einer Umsetzung der Planung aus umweltfachlicher Sicht grundsätzlich entgegenstehen.**

8.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Gemäß den Anforderungen des BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung der Bauleitplanung ergeben können, zu überwachen. Ziel des Monitorings ist insbesondere, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeiten durch die **Gemeinde Aldersbach sowie die beteiligten Fachbehörden**. Bereits die bisherige Fassung sieht eine Kontrolle der Herstellung und dauerhaften Pflege der Ausgleichs- und Grünflächen vor.

Schwerpunkte der Überwachung sind insbesondere:

- die ordnungsgemäße Herstellung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen **A1 bis A3**,
- die Entwicklung der Grünlandflächen entsprechend den festgesetzten Entwicklungszielen,
- die Herstellung und dauerhafte Erhaltung der festgesetzten Baumpflanzungen,
- die funktionsgerechte und naturnahe Entwicklung der **Geländemulde A2** einschließlich ihrer Vegetationsentwicklung,

- die Einhaltung der festgesetzten Pflegevorgaben, insbesondere des Verzichts auf Düngung und Pflanzenschutzmittel,
- die dauerhafte Sicherung der öffentlichen Grünflächen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen.

Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist nach ihrer Herstellung und anschließend in angemessenen Abständen zu kontrollieren. Werden die festgesetzten Entwicklungsziele nicht erreicht, sind Pflege und Entwicklungsmaßnahmen entsprechend anzupassen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind entsprechend den geltenden Vorgaben zu sichern und, soweit erforderlich, dem **Bayerischen Ökoflächenkataster** zu melden.

9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK

9.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld. Soweit es für die Bewertung einzelner Schutzgüter erforderlich ist, werden darüber hinausgehende funktionale Zusammenhänge berücksichtigt.

Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Fach- und Planungsgrundlagen, der einschlägigen Online-Auskunftssysteme sowie eigener örtlicher Bestandsaufnahmen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt überwiegend **verbal-argumentativ**. Dieses Vorgehen entspricht bereits der Methodik des bisherigen Umweltberichtes.

Für die Beurteilung des Schutzgutes Arten und Lebensräume wurden die vorhandenen Nutzungs- und Habitatstrukturen berücksichtigt. Ergänzend fanden örtliche Begehungen insbesondere hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit der Feldlerche sowie weiterer planungsrelevanter Arten statt. Im Rahmen der bisherigen Untersuchungen erfolgten vier Begehungen zwischen Ende April und Ende Mai; Hinweise auf Vorkommen von Feldlerchen, Amphibien oder Reptilien wurden dabei nicht festgestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird entsprechend Kapitel 6.2 anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Zur Bewertung des Ausgangszustandes und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden die Biotop- und Nutzungstypen und die zugehörigen Wertpunkte als fachliche Bewertungsgrundlage herangezogen.

Grundsätzliche Schwierigkeiten, die einer sachgerechten Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen entgegenstehen, ergeben sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht. Naturgemäß bestehen Prognoseunsicherheiten hinsichtlich der langfristigen Entwicklung neu geschaffener Vegetationsbestände. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung der vorgesehenen Feucht- und Nasswiese innerhalb der Geländemulde. Deren tatsächliche

Vegetationsausprägung wird von den sich nach Herstellung einstellenden Boden- und Feuchtebedingungen beeinflusst. Die Entwicklung ist daher im Rahmen des Monitorings zu kontrollieren und die Pflege gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

9.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „**Schwaig X**“ soll in der Gemeinde Aldersbach ein neues Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt **34.654 m²** und schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungs- und Erschließungsstrukturen an. Der Standort ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Planungsgebiet wird im Bestand überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die vorhandenen Flächen besitzen aufgrund der intensiven Nutzung nur einen geringen Struktur- und Artenreichtum. Hochwertige Biotopstrukturen sind innerhalb der Eingriffsflächen nicht vorhanden. Die Biotopkartierung Bayern weist im näheren Bereich ebenfalls keine kartierten Biotope aus.

Mit der Umsetzung des Baugebietes sind insbesondere durch Überbauung, Versiegelung und die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung Veränderungen der Schutzgüter **Boden, Wasser, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild** verbunden. Die stärksten Auswirkungen entstehen durch den Verlust bzw. die Einschränkung natürlicher Bodenfunktionen auf den überbauten und befestigten Flächen.

Zur Vermeidung und Verringerung dieser Auswirkungen sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grün- und Freiraumkonzept vor. Wesentliche Bestandteile sind eine flächensparende Erschließungs- und Bebauungsstruktur, wasserdurchlässige Beläge, öffentliche und private Grünflächen, verbindliche Baumpflanzungen sowie die oberflächennahe Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb einer naturnah ausgebildeten Geländemulde.

Durch die Grünordnungsplanung werden darüber hinaus neue Lebensraumstrukturen innerhalb des Baugebietes geschaffen. Die bislang intensiv genutzten Ackerflächen werden in Teilbereichen zu artenreichem Extensivgrünland und zu einer Feucht- und Nasswiese entwickelt. Ein öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzungen ergänzt die innere Durchgrünung und schafft zusätzliche Habitat- und Vernetzungsstrukturen.

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf beträgt nach Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen rund **19.525 Wertpunkte**. Dem steht ein Kompensationsumfang der internen Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3 von **20.416 Wertpunkten** gegenüber. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann somit

vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Zusätzliche externe Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die bisher durchgeführten Begehungen ergaben insbesondere keine Hinweise auf ein Vorkommen der Feldlerche innerhalb der Vorhabenfläche.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die einer Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich entgegenstehen.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt

Erstellt:

Eichendorf, 02.09.2026



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de