

**Stadt Töging am Inn**  
Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk Oberbayern



## **Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Begründung**

#### **A. Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Stadtrat Töging am Inn hat in seiner Sitzung vom 21.03.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ für Teilbereiche der Flur-Nr. 1649 zu ändern.

Die Änderungsplanung dient der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen entlang der Innstraße nordwestlich anschließend an die Bestandsbebauung.

Für die Realisierung der Bauvorhaben ist eine Bebauungsplanänderung / -erweiterung erforderlich, da die betreffenden Flächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Mit der Änderung wurde das Büro

MW Architekten  
aus 84489 Burghausen

beauftragt.

#### **B. Planungsrechtliche Situation**

##### **Ziele der Raumordnung**

##### **Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand 01.06.2023 ist die Stadt Töging am Inn als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ und als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Einzelgemeinde“ eingestuft. Die Stadt Töging am Inn soll als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass sie (vgl. LEP 2.2.6): ihre Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichert und weiter entwickeln kann, auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den

Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hinwirkt, sowie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördert. Zudem sollen die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Als Raum mit besonderem Handlungsbedarf soll die Stadt Töging am Inn vom Vorrangprinzip (vgl. LEP 2.2.4) profitieren. Dies gilt für Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte und Fördermaßnahmen als auch für die Verteilung der Finanzmittel.<sup>[1]</sup>

### Regionalplanung

Die Stadt Töging am Inn ist raumordnerisch der Region 18 Südostoberbayern zugeordnet. Als Grundzentrum sollen für den Planungsbereich u.a. folgende Ziele und Grundsätze verfolgt werden:

In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Grundzentren, insbesondere mit dem öffentlichen Personennahverkehr, soll gewährleistet werden.<sup>[2]</sup>

Der Bebauungsplanung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **Flächennutzungsplan**

Die Änderung steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn. Die überplante Fläche ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Im Nordosten des Änderungsbereichs schließen sonstige Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft an, im Süden ein Industriegebiet.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **C. Beschreibung des Planungsgebiets**

### **Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

#### Räumliche Situation

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach Ssymank liegt das Planungsgebiet in der naturräumlichen Haupteinheit D 65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotter-Platten“ und nach Meynen-Schmithüsen et.al. zur naturräumlichen Einheit 054 „Unteres Inntal“ (Fachdaten LfU).

Der Geltungsbereich liegt auf ca. 380 m Höhe im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging a. Inn, östlich der Einmündung der Badstraße in die Innstraße. Südlich schließt sich das Industriegebiet Inntal, östlich ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung und einzelnen Kleinbetrieben und nördlich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) an. Der Mehrzweckplatz (Volksfestplatz) befindet sich nordwestlich jenseits der Badstraße und das städtische Freibad Hubmühle in ca. 600 m in nordöstlicher Richtung.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets

Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter innerhalb des Untersuchungsraums bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern sowie dem Landschaftsbild.

Die Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach Maßgabe des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>[6]</sup> und basiert auf einer Ortseinsicht am 08.02.2024.

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche der geplanten Bebauung stellt eine Grünfläche mit Grünland (Mähwiese) dar. Kraut- oder Strauchsäume fehlen. Geschützte Biotope sowie Arten der Roten Listen wurden nicht kartiert. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG wurde am 13.07.2024 für die Teilfläche MI I ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl). Eine im MI I stehende Trauerweide wies infolge der Schneelast Anfang Dezember 2023 und nachfolgender Stürme erhebliche Astbruchschäden im gesamten Kronenbereich auf. Aus Gründen der Verkehrssicherung sollte der Baum bis Ende Februar 2024 gefällt werden.

→ Einstufung geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume

### Schutzgut Boden

Im östlichen Baufeld befinden sich überbaute bzw. versiegelte Flächen (vier Garagen mit Zufahrten).

→ Einstufung geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden

Die übrigen Flächen im Planungsgebiet sind Grünland. Es handelt sich damit um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

→ Einstufung mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Genaue Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht. Wegen der in der Nähe vorgefundenen Verschwemmungsablagerungen des Inns (Auensedimente) ist jedoch von einem relativ geringen Flurabstand auszugehen. Einwaschungen von Nähr- und Schadstoffen ins Grundwasser sind aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten.

→ Einstufung geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

### Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten an bestehende Bebauung. Nach Westen und Norden schließen sich gut durchlüftete offene Flächen im Randbereich von Luftaustauschbahnen an.

→ Einstufung mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft

### Schutzgut Landschaftsbild

Großräumig wird das Landschaftsbild durch die Ortsrandlage mit nördlich angrenzenden strukturarmen Ackerflächen und der bewaldeten, teilweise bebauten Hangkante im Nordwesten geprägt.

Die Flächen für die geplante Bebauung grenzen an bestehende Bebauung an und sind an jeweils drei Seiten von Straßen umgeben. Die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch landschaftsbildprägende Trauerweide ist zwischenzeitlich gefällt worden (Erläuterung siehe Schutzgut Arten und Lebensräume). Weitere prägende Strukturen sind nicht vorhanden.

→ Einstufung geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild

### Gesamtbewertung

Aufgrund der Zustandserfassung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird dem Gebiet der geplanten Bebauung geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugeordnet.

Im Sinne der „Abschichtung“ wird auf eine ausführliche Beschreibung der umweltbezogenen Standortbedingungen im Umweltbericht (s. Punkt I) verwiesen.

## D. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Anbindung an die Bad- und Innstraße erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Die Erschließung der bestehenden Bebauung mit den Flur-Nrn. 1649/3, 1649/4 und 1643/9 ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Grundstück Flur-Nr. 1649 gewährleistet. Hiermit ist die Anbindung der Parzellen an die vorbeiführende Innstraße gesichert.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Grundstück im Geltungsbereich durch den Anschluss an die städtische Wasserversorgung sichergestellt. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt, das Grundstück ist an die städtische Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen.

## E. Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzung als Mischgebiet soll eine gegenläufige Entwicklung verhindert und das Gebiet in seiner Entwicklung gefördert werden. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll einem ortansässigen Dienstleistungsunternehmen die Errichtung von u.a. Bürogebäuden ermöglicht werden, um einer Abwanderung entgegenzuwirken.

Durch die geplante Errichtung von Gebäuden mit überwiegender Büronutzung soll ein ausgewogener Charakter im Mischgebiet gestärkt werden. Mit verschiedenen Nutzungen wie z.B. Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetriebe oder Gewerbebetriebe wird das Mischgebiet stabilisiert und eine übermäßige Verlagerung hin zur Wohnnutzung eingeschränkt.

Die Festsetzung als Mischgebiet dient der Sicherung des Trennungsgrundsatzes des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes. In der näheren Umgebung liegt das im Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet Inntal und das durch Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzte Gewerbegebiet Mitterwehrt sowie das im Bebauungsplan Nr. 48 festgesetzte Sondergebiet Mehrzweckplatz (Volksfestplatz). So soll sowohl eine Verfestigung und Entwicklung des Mischgebiets, als auch des Industrie- und Gewerbegebiets möglich werden.

## F. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Er umfasst Teilflächen der Flur-Nr. 1649 der Gemarkung Töging am Inn und weist eine Größe von 3.072,00 m<sup>2</sup> auf, unterteilt in Teilflächen MI I (1972,70 m<sup>2</sup>) und MI II (1099,30 m<sup>2</sup>).

Die Stadt bedient sich gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO der darin vorgesehenen Steuerungsmöglichkeiten, indem die städtebaulich nicht erwünschten Anlagen nicht zugelassen werden. Hierunter fallen Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten), da diese in der Stadt Töging bereits an anderer Stelle in ausreichender Zahl vorhanden sind. Zudem werden nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässige Vergnügungsstätten, Tankstellen und Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen, da diese im Stadtgebiet bereits ausreichend vorhanden sind und nicht zum längerfristigen städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Töging am Inn passen. Im Geltungsbereich des Urbebauungsplan Nr. 57 sind bereits viele Gebäude mit Wohnnutzung vorhanden, weshalb in dieser Bebauungsplanänderung Wohngebäude ausgeschlossen werden. Ein durchmischter Gebietscharakter soll so gefestigt werden.

Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung bleibt die Zweckbestimmung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO erhalten, da immer noch eine ausreichend große Bandbreite von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind.

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Wandhöhe als Höchstmaß bestimmt.

Auf dem Grundstück werden mittels Baugrenzen zwei Baufenster für Hauptgebäude ausgewiesen. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist, sind einzuhalten. Zudem sind die Satzungen und örtlichen Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

### Gestaltungsvorschriften

Durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie für Einfriedungen soll ein stimmiges Bild im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung erzeugt werden.

## G. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Laut dem Regionalplan (vgl. RP 18 B I 2.1 Z) sollen im Ortsbereich gliedernde Grünflächen und Freiräume erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden. <sup>[2]</sup>

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zielen darauf ab, die geplanten Baukörper und Parkflächen harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden (Pflanzbindungen mit Baum- und Strauchpflanzungen), ausreichende Freiflächen und Durchgrünung des Gebietes zu sichern, die Einflüsse auf Bodenleben und Grundwasser zu minimieren und schädliche Auswirkungen auf die Fauna zu verringern.

Folgende Festsetzungen geben den grünordnerischen Rahmen vor:

- Pflanzung von mind. einem Laubbaum 1. Ordnung pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche
- Zusätzlich Pflanzung von einem Laubbaum je fünf offenen Stellplätzen
- Auswahl standortheimischer Gehölzarten autochthoner Herkunft
- Gärtnerische Anlage der privaten Grünflächen (kein Kies/Schotter, keine Felsbrocken)
- Gleichwertiger Ersatz ausgefallener Gehölze spätestens in der nächsten Vegetationsperiode
- Verwendung sickerfähiger Beläge zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten
- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen.

Diese Maßnahmen dienen zur Vermeidung des Eingriffs und werden teilweise als Planungsfaktor angerechnet (siehe Umweltbericht Punkt 4.1)

Die vorgesehene Begrünung und Gestaltung des Baugrundstücks ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

## H. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“ wurde durch die ACCON GmbH mit Datum vom 21.03.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die zu erwartenden Schallemissionen auf benachbarte Bebauungen darstellt.

Es wurde geprüft, ob durch die zu erwartenden Schallemissionen des geplanten „Mehrzweckplatzes“ die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigt wird, d. h. ob die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. <sup>[3]</sup>

Bei Volksfestbetrieb und Zirkusaufführungen kommt es zu Überschreitungen der maßgebenden Richtwerte insbesondere im Beurteilungszeitraum Nacht. Da diese Veranstaltungen allerdings nur an 12 Tagen im Jahr stattfinden (jeweils sechs Tage Volksfest und sechs Tage Zirkus) können sie nach LAI-Freizeitlärm-Richtlinie als „seltene Ereignisse“ beurteilt werden. Die in diesen Fällen maßgebenden Richtwerte werden meist eingehalten. <sup>[3]</sup>

Südlich an den Geltungsbereich schließt das bestehende Industriegebiet Inntal an. Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung durch das Schalltechnische Beratungsbüro Müller-BBM im Jahre 1997 wurden Immissionspunkte entlang der an das Industriegebiet angrenzenden Bebauung festgelegt und dort die schalltechnischen Auswirkungen untersucht. Die Messpunkte an der Innstraße 7 und 49 liegen am nächsten zur geplanten Bebauung, Hausnummer 7 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches, Hausnummer 49 südöstlich. An beiden Orten werden die Immissionsrichtwerte zum Zeitpunkt der Messung sowohl tags als auch nachts eingehalten. Daraus lässt sich schließen, dass die Richtwerte für die geplante Bebauung an der Innstraße ebenfalls nicht überschritten werden. <sup>[4]</sup>

Durch die geplante Bebauung auf der Teilfläche der Flurnummer 1649 mit überwiegender Büronutzung entstehen keine relevanten schallschutztechnischen Auswirkungen. Für die benachbarte Wohnnutzung, sowie die angrenzenden Grundstücke ist der Schutzanspruch gewährleistet.

Im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sollen von Betrieben ausgehende Auswirkungen, wie schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle, auf schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Der Stadt Töging am Inn wurde für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 48 von der unteren Naturschutzbehörde eine Abstandskarte zum angrenzenden Industriegebiet übermittelt. In dieser Karte ist der angemessene Abstand in Rot dargestellt (Umsetzung Seveso-III-Richtlinie). <sup>[5]</sup>

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt außerhalb des ermittelten angemessenen Abstands. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass bei der geplanten Bebauung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.



Abbildung 2: Abstandskarte von 2017 des LfU

## I. Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt, soll die neue Bauleitplanung vorrangig den Neubau von Gebäuden mit überwiegender Büronutzung ermöglichen. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, den Wassergesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen wurden die fachplanerischen Aussagen des Regionalplans 18 Südostoberbayern berücksichtigt.

### 2 Beschreibung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Flächenbezogene Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume werden nach dem Berechnungsmodell des Leitfadens mit Wertpunkten bewertet, die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Umweltauswirkungen der übrigen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt, wobei nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden wird.

#### 2.1 Schutzgut Boden und Fläche

##### Beschreibung:

Der Untergrund im Geltungsbereich ist gemäß den Darstellungen der digitalen Geologischen Karte von Bayern M 1:25.000 durchwegs geprägt durch jüngere Auenablagerungen (jüngere Postglazialterrasse 2). Daraus haben sich Sande und Kiese entwickelt, die zum Teil von Flusslehm oder Flussmergeln überdeckt werden.

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 finden sich im Bereich der geplanten Bebauung fast ausschließlich Auensedimente in Form von kalkhaltiger Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet auch aus Carbonatsand bis -lehm. <sup>[8]</sup>

Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung (IGEWA GmbH vom 20.05.2016) für den nur ca. 250 m nordwestlich dieses Geltungsbereichs gelegenen Bebauungsplan Nr. 46 <sup>[9]</sup> bestätigen die angegebenen Bodenverhältnisse. Dort wurden Verschwemmungsablagerungen des Inns vorgefunden, die überwiegend aus Hochflutsanden und Uferbankkiesen sowie oberflächennah auch aus Auenablagerungen bestehen.

Mit Ausnahme der bereits versiegelten Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs (vier Garagen mit Zufahrten) besteht im Geltungsbereich ein natürlicher Bodenaufbau mit natürlichen Bodenfunktionen.

Im Geltungsbereich sind nach Angabe der Gemeinde gemäß ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem) keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. <sup>[5]</sup>

##### Auswirkungen:

Die Baumaßnahmen betreffen den gesamten Geltungsbereich. Baubedingt wird auf der Eingriffsfläche Oberboden abgetragen und der natürliche Bodenaufbau verändert. Anlagebedingt werden durch den Bau von Gebäuden (GRZ max. 0,6) sowie Zufahrts- und Stellflächen der überwiegende Teil des Planungsgebiets dauerhaft versiegelt. Hier können die Auswirkungen durch die Festsetzung sickerfähiger Beläge minimiert werden.

Der Lückenschluss und die verdichtete Bauweise am Siedlungsrand gewährleisten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die geplante Nutzung sind betriebsbedingt keine nennenswerten Belastungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
hoch	mittel - hoch	gering	mittel

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

## 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Laut dem Umweltatlas von Bayern befindet sich der Geltungsbereich im wassersensiblen Bereich. Von der Planung sind weder Wasserschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete berührt. <sup>[10]</sup> Nördlich angrenzend an das Plangebiet weist die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ <sup>[15]</sup> eine Geländesenke und potentielle Aufstaubereiche aus.

Es bestehen keine detaillierten Kenntnisse über den Grundwasserstand. Wegen der in der Nähe vorgefundenen Verschwemmungsablagerungen des Inns (Auensedimente) ist jedoch von einem relativ geringen Flurabstand auszugehen.

Auswirkungen:

Eine baubedingte Gefährdung des Grundwassers durch Einwaschungen von Nähr- und Schadstoffen ist bei den geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Anlagebedingt wird durch Überbauung der Oberflächenabfluss vermehrt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und die Grundwasserneubildungsrate werden vermindert. Bei Starkregenereignissen muss mit schnell fließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Durch die Festsetzung sickerfähiger Beläge werden die Auswirkungen wirksam vermindert. Betriebsbedingt ist bei ordnungsgemäßer Nutzung von keinen nennenswerten Belastungen auszugehen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bau- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit, anlagebedingt werden die Umweltauswirkungen als mittel erheblich eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	mittel	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

## 2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet weist ein warm-gemäßigtes Klima auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 9,8 °C. Die Jahresniederschläge betragen 1011 mm mit Spitzen während der

Monate Juni und Juli, also in der Vegetationszeit. (Klimadaten aus <sup>[11]</sup>). Vorherrschende Hauptwindrichtung ist Westen, bei Föhnlagen treten auch Südwindlagen auf. Das Grünland hat Funktionen bezüglich Kaltluftbildung.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit ist temporär mit Belastungen durch Staub zu rechnen, der hinsichtlich des Kleinklimas und der Lufthygiene kurzfristig zu einer mittleren Belastung für die Anwohner führen kann. Die neue Bebauung kann sich, je nach Gestaltung der Baukörper, auf die Belüftung der umliegenden Flächen stauend auswirken. Außerdem führt die Überbauung des Grünlands zu erhöhter Aufwärmung der umliegenden Flächen, so dass anlagebedingt mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen ist. Zu pflanzende Gehölze (s. Begründung Punkt G. Grünordnung) tragen zur Verbesserung von Sauerstoffbildung und Lufthygiene (Filterwirkung) sowie zur Abkühlung durch Verdunstung und Schattenwurf bei und minimieren den Eingriff. Betriebsbedingt ist mit keiner Änderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft sind bau- und anlagebedingt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering bis mittel	gering bis mittel	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

## 2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Fläche der geplanten Bebauung stellt eine öffentliche Grünfläche mit Grünland dar, Kraut- oder Strauchsäume fehlen. Das mäßig extensiv genutzte Grünland wurde in den vergangenen Jahren durch den Bauhof der Stadt Töging als Mähwiese bewirtschaftet (3 bis 4-malige Mahd/Schlegelung pro Jahr, Mähgut als Mulchung auf der Fläche belassen). Außerdem wurde die westliche Teilfläche MI I seit 2018 im August regelmäßig als Parkfläche für das Volksfest genutzt.

Eine auf dem westlichen Baufeld (MI I) stehende Trauerweide wies infolge der Schneelast Anfang Dezember 2023 und nachfolgender Stürme erhebliche Astbruchschäden im gesamten Kronenbereich auf, weshalb der Baum bis Ende Februar durch den Bauhof der Stadt Töging gefällt werden sollte.

Im Geltungsbereich befinden sich keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen. Arten der Roten Listen sind auf der Fläche nicht kartiert, Schutzgebiete gemäß BNatSchG sind hier wie auch im näheren Umfeld nicht betroffen. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG wurde die Teilfläche MI I von Mai bis Juli 2024 mehrfach vom Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl, untersucht. Dabei wurde bis auf den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling für keine Art eine Habitatsignung festgestellt. Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen erforderliche Deckungsstrukturen und auch weitgehend Möglichkeiten für die Eiablage. Ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris nausithous*) wurde nicht nachgewiesen und ist aufgrund der seit Jahren auf der Fläche praktizierten Bewirtschaftung auch nicht wahrscheinlich, da der Dunkle Wiesenknopf durch das Mahdregime keine ausreichend lange Blühphase zur Entwicklung der Larven aufweist. <sup>[13]</sup>

Auswirkungen:

Baubedingt ergeben sich temporäre Störungen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit. Anlagebedingt kommt es auf der Eingriffsfläche zur Zerstörung von potentiell Lebensraum, wegen der Vornutzung der Fläche und der Lage im bebauten Umfeld werden die Auswirkungen jedoch als gering bis mittel erheblich eingestuft. Zum Schutz von brütenden Vögeln sind Rodungen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Im Rahmen der Pflanzgebote zur Grünordnung (Punkt G) sind standortheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, sodass insgesamt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Betriebsbedingt ergeben sich gering erhebliche Auswirkungen.

Ergebnis:

Baubedingt werden die Auswirkungen wegen der engen zeitlichen Befristung als gering erheblich bewertet. Nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden anlagebedingt mittlere, betriebsbedingt ebenfalls geringe Umweltauswirkungen erwartet. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering bis mittel	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

2.5 Schutzgut Mensch/Erholung

Beschreibung:

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage und Ausstattung keine Bedeutung für die Naherholung. Auf der südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Innstraße verläuft die offizielle Route des „Inn-Radwegs“, der als überregionaler Fernradweg Teil des Bayernnetzes für Radler ist und somit Bedeutung für den Rad-Tourismus hat.

Auswirkungen:

Baubedingt ist mit zeitlich begrenzten Störungen durch Lärm von Baufahrzeugen und Bautätigkeit zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind temporär befristet und werden daher als gering erheblich bewertet. Durch die neue Bebauung wird weder die Erholungsfunktion noch die Tourismusfunktion im Planungsgebiet oder auf dem angrenzenden Inn-Radweg beeinträchtigt. Anlage- und betriebsbedingt gehen keine Flächen für die Erholung verloren.

Ergebnis:

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die örtliche Erholungsqualität zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung:

Die Flächen für die geplante Bebauung grenzen an bestehende Bebauung entlang der Innstraße an, der östliche Teil des Baufeldes schließt eine Lücke. Alle Bauflächen grenzen an jeweils drei Seiten an Straßen an (Innstraße, Badstraße, Privatstraße zur Erschließung). Das Baufeld ist nahezu eben. Großräumig wird das Landschaftsbild durch die Ortsrandlage mit nördlich angrenzenden strukturarmen Ackerflächen und der bewaldeten, teilweise bebauten Hangkante im Nordwesten geprägt.

### Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte. Der direkte Anschluss an bestehende Bebauung sowie die verdichtete Bauweise wirken sich landschaftsschonend aus. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

### Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft werden die baubedingten Auswirkungen wegen der zeitlichen Begrenzung als gering eingestuft. Nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden anlagebedingt und betriebsbedingt geringe Auswirkungen erwartet.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung:

Laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet weder Boden- noch Baudenkmäler vorhanden.<sup>[12]</sup> Sichtachsen zu Baudenkmalern in der näheren Umgebung sind nicht betroffen.

### Auswirkungen:

Durch die neue Bebauung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### Ergebnis:

Es sind keine Baudenkmäler betroffen.

Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbed. Auswirkungen	Ergebnis
Baudenkmäler	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Bodendenkmäler	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

## 2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden enge Wechselwirkungen. Der Versiegelungsgrad des Bodens wirkt sich auf die Sickerfähigkeit und somit auf die Grundwasserneubildung aus.

Außerdem beeinflussen sich die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild sowie Mensch/Erholung. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die beschriebenen Wechselwirkungen zu zusätzlichen bzw. sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen werden.

## 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Nutzung im Planungsgebiet nicht ändern würde. Eine Änderung des Arteninventars, z.B. in der Art einer natürlichen Sukzession, oder eine Erhöhung der Artenvielfalt, wären daher nicht zu erwarten.

## 4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

### 4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die möglichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch textlich festgesetzte Vorgaben minimiert, die - soweit qualifizierbar - als Planungsfaktor angerechnet werden (gemäß Leitfaden Anlage 2 Tabelle 2.2 <sup>[6]</sup>).

Schutzgüter Boden und Wasser:

- Sparsamer Umgang mit Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Auswahl eines Planungsgebiets ohne artenschutzrechtlich relevante Flächen oder hochwertige oder gesetzlich geschützte Biotope.
- Pflanzung heimischer und standortgerechter Laubgehölze als Lebensraumerweiterung für Vögel und Insekten.
- Sockellose Ausbildung von Grundstücksabgrenzungen

Schutzgut Landschaft:

- Optische Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft durch Pflanzung von heimischen Laubbäumen (Hochstamm) im privaten Grün
- Bauliche Gestaltung (Wandhöhe, Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedung...) zur Anpassung an die umgebende Bebauung

### 4.2 Eingriffsbilanzierung

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von insgesamt 3.072,0 m<sup>2</sup> mit einer festgesetzten GRZ von 0,6. Für die eindeutige Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen wird der Geltungsbereich in die Teilflächen MI I (1972,70 m<sup>2</sup>) und MI II (1099,30 m<sup>2</sup>) unterteilt.

<b>Bestandserfassung Teilfläche MI I Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Extensivgrünland G 211 (BNT mittlerer Bedeutung)	1.740,9	6	0,6	6.267,2
Priv. Verkehrsflächen (vollversiegelt)	231,8	0	-	-
Garagen inkl. Zufahrten	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>1.972,7</b>			<b>6.267 WP</b>

<b>Bestandserfassung Teilfläche MI II Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Extensivgrünland G 211 (BNT mittlerer Bedeutung)	459,8	6	0,6	1.655,2
Priv. Verkehrsflächen (vollversiegelt)	494,3	0	-	-
Garagen inkl. Zufahrten	145,2	0	-	-
<b>Summe</b>	<b>1.099,3</b>			<b>1.655 WP</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Eingrünung von Wohnstraßen und offenen Stellplätzen durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen	Positive Auswirkungen auf das städtische Mikroklima. Wertvoller Lebensraum für Vögel und Insekten.	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen nur durch Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen, Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin	Schutz von nachtaktiven Insekten	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>Summe Abschlag</b>		<b>10 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf MI I</b>	<b>6.267 WP – 627 WP =</b>	<b>5.640 WP</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf MI II</b>	<b>1.655 WP – 166 WP =</b>	<b>1.489 WP</b>

#### 4.3 Ausgleich

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein Ausgleichskonzept unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde <sup>[6]</sup>. Der Ausgleichsbedarf wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting abgestimmt.

Der Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich erbracht werden. Der gesamte Ausgleichsbedarf über 7.129 Wertpunkte, davon 5.640 WP aus MI I und 1.489 WP aus MI II, wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem „Ökokonto Ering“ nachgewiesen. Die Flächen wurden über greeNature solutions GmbH, vom BayLfU zertifizierte Ökoagentur, vermittelt.

Die Ausgleichsflächen gemäß der baurechtlichen Eingriffsregelung befinden sich im Naturraum D 65 (Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn- Schotter-Platte) auf Teilflächen der Flur-Nummer 743 Gemarkung Münchham, Gemeinde Ering im Landkreis Rottal-Inn. Sie schließen östlich an eine im Ökoflächenkataster eingetragene Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖKF-Nr. 205740) an, siehe Abbildung 3.

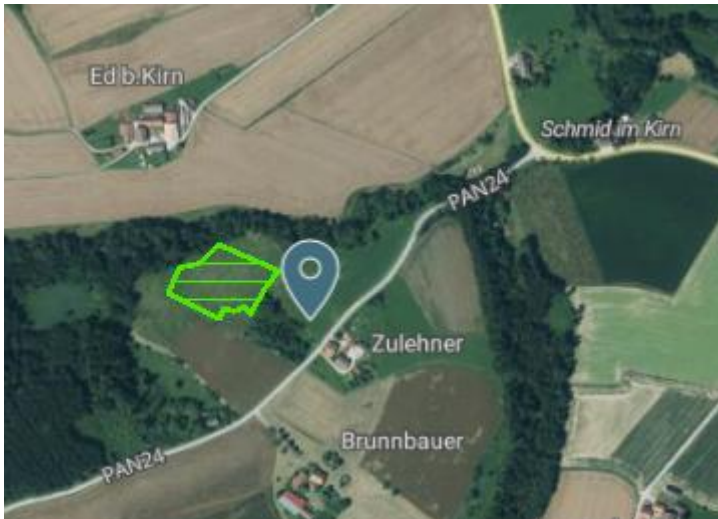


Abbildung 3: blau markiert: Lage der Ausgleichsfläche, grün schraffiert: ÖFK (Ausgleich/Ersatz) lfd. Nr. 205740 <sup>[16]</sup>

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ering ist die Flur-Nr. 743, Gemarkung Münchham als Außenbereich, landwirtschaftliche Nutzfläche, dargestellt. Ein Bebauungsplan oder Satzung ist nicht vorhanden, siehe Abbildung 4.

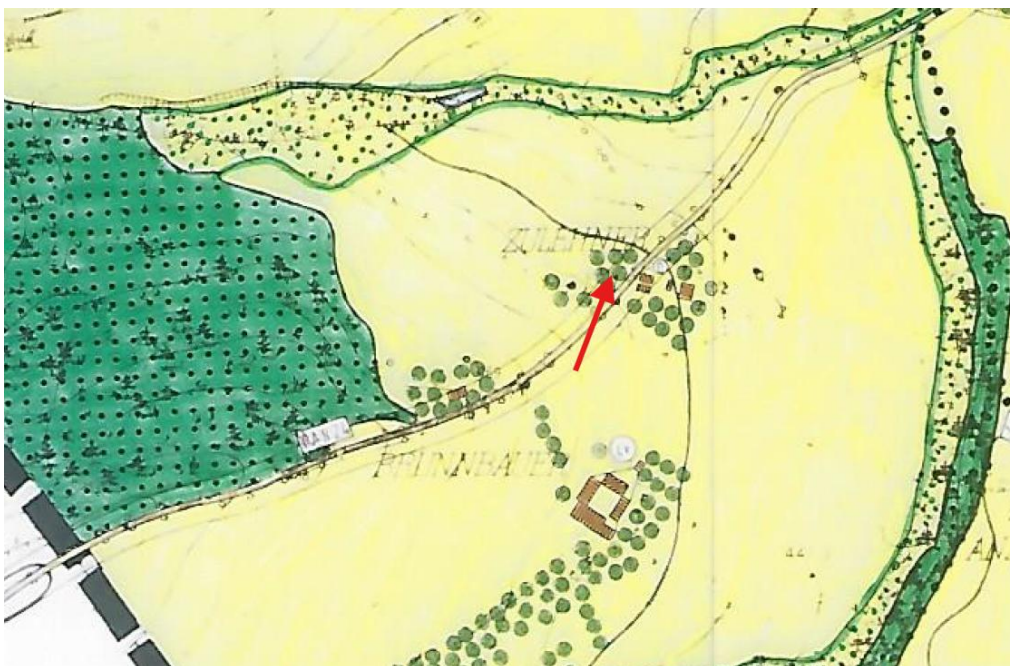


Abbildung 4: rot markiert: Lage der Ausgleichsfläche, Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Ering <sup>[17]</sup>

Die Kartendarstellungen der Ausgleichsflächen mit Flächenbezug und Flächengrößen der erforderlichen Abbuchungen (erstellt durch greeNature solutions GmbH) sind den Anhängen 3 (für MI I) und 4 (für MI II) zu entnehmen.

Der **Ausgleich für MI I** erfolgt auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 743 mit einer Abbuchung von 805,7 m<sup>2</sup> bzw. 5.640 Wertpunkte (siehe Abbildung 5 und Anhang 3, Teilfläche 5).

Der **Ausgleich für MI II** erfolgt auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 743 mit einer Abbuchung von 212,7 m<sup>2</sup> bzw. 1.489 WP (siehe Abbildung 5 und Anhang 4, Teilfläche 6).

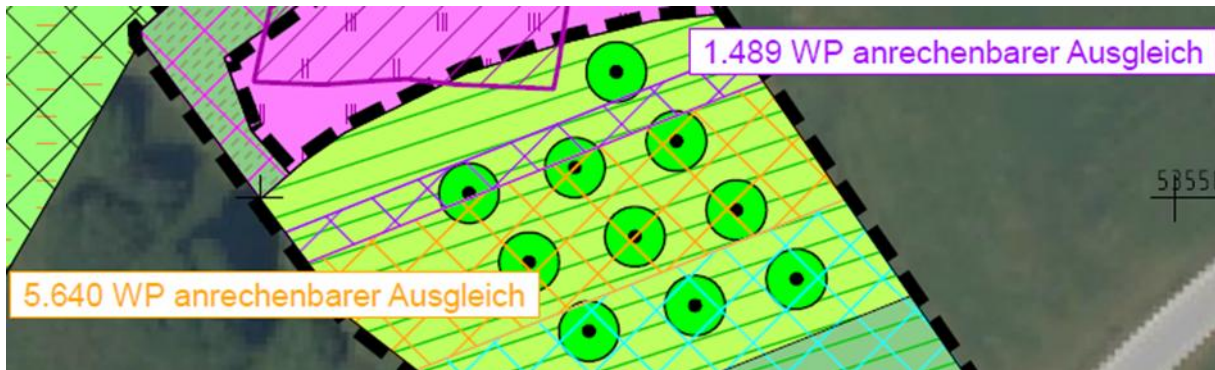


Abbildung 5: Ausgleichsfläche für MI I (Teilfläche 5, orange schraffiert) und MI II (Teilfläche 6, violett schraffiert), Ausschnitt Ausgleichsflächenplan greenNature solutions, ohne Maßstab (vgl. Anhang 4)

Das Ausgleichskonzept nennt als Ausgangszustand auf Flur-Nr. 743 Intensivgrünland, genutzt (Biotop- und Nutzungstyp G11) und als Zielzustand Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (Biotop- und Nutzungstyp B432-GU6512).

Laut dem Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Geoplan GmbH, Osterhofen (s. Anhang 5) erfolgt die ökologische Aufwertung des Intensivgrünlands durch folgende Maßnahmen:

Anlage einer Streuobstwiese durch

- Pflanzung von neun Obstbäumen regional bewährter Sorten
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Rindenkalkung

Aushagerung des Grünlandes durch

- zwei- bis dreischürige Mahd, erster Schnitt ab 15. Juni
- Verzicht auf Düngung
- Mähgutabfuhr

Das Konzept zur ökologischen Aufwertung wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan GmbH, Osterhofen <sup>[18]</sup> im Auftrag der Ökoagentur greeNature solutions erstellt. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den für diesen Bebauungsplan benötigten Teilflächen von Flur-Nr. 743 sind bereits umgesetzt, die Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn ist aktuell in Bearbeitung.

Die Ausgleichsflächen liegen im Nachbarlandkreis Rottal-Inn in regionaler Nähe zur Eingriffsfläche und können somit die Funktion des beeinträchtigten Schutzguts Arten und Lebensräume sowohl im räumlichen als auch im funktionalen Zusammenhang ausgleichen.

## 5 Alternative Bauleitplanungsmöglichkeiten

Es wurden keine alternativen Bauleitplanungsmöglichkeiten untersucht, da es sich um die Erweiterung und Arrondierung einer bereits bestehenden Bebauung handelt. Teilweise ist ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu bereits vorhandenen Nutzungen gegeben. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu raumordnerischen Belangen.

## **6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter sowie der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ in drei Stufen der Erheblichkeit. Für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden Informationen aus dem Umweltatlas, aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Töging am Inn „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“<sup>[5]</sup>, eigene Beobachtungen bei einer Ortseinsicht am 08.02.2024 sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung vom 13.07.2024 durch das Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl<sup>[13]</sup> herangezogen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting abgestimmt.

Genauere Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Im Zusammenhang mit der Siedlungserweiterung ergibt sich keine Notwendigkeit zum Monitoring, da die geplanten Darstellungen im Bebauungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für die geplante neue Bebauung wurde ein Baugrund ausgewählt, der an bestehende Bebauung anschließt und eine Lücke am Siedlungsrand entlang der Innstraße schließt. Die Planung gewährleistet somit sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Schonung naturschutzfachlich wertvoller Flächen. Die baulichen und grünordnerischen Festsetzungen zielen darauf ab, die neuen Baukörper harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, ausreichende Freiflächen und Durchgrünung des Gebietes zu sichern, die Einflüsse auf Bodenleben und Grundwasser zu minimieren und die schädlichen Auswirkungen auf die Fauna zu verringern. Weder für ein einzelnes Schutzgut noch im Zusammenwirken werden erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst. Die Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs erfolgte nach Maßgabe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Der Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich erbracht werden. Der gesamte Ausgleichsbedarf über 7.129 Wertpunkte, davon 5.640 WP aus MI I und 1.489 WP aus MI II, wird durch den Erwerb von Ökopunkten im Naturraum D 65 nachgewiesen (Vermittlung über greeNature solutions GmbH, vom BayLfU zertifizierte Ökoagentur).

Die Ausgleichsflächen gemäß der baurechtlichen Eingriffsregelung befinden sich in der Gemeinde Ering, im Landkreis Rottal-Inn auf Teilflächen der Flur-Nummer 743 Gemarkung Münchham.

Dieser Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB dar.

In der nachstehenden Tabelle wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	mittel - hoch	gering	<b>mittel</b>
Wasser	gering	mittel	gering	<b>gering</b>
Klima/Luft	gering bis mittel	gering bis mittel	gering	<b>gering</b>
Arten u. Lebensräume	gering	gering bis mittel	gering	<b>gering</b>
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Landschaftsbild	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Kultur- u. Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>


## J. Auswirkungen

Die Ergänzung/Erweiterung der vorhandenen Bebauung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Es ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

Töging am Inn, den 29.08.2025

  
 Franziska Deiringer  
 Architektin M.A.

  
 Elisabeth Simmet  
 Dipl.-Ing. Landespflege

## Grundlagen / Zitierte Unterlagen

- [1] Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Stand 01.06.2023
- [2] Regionalplan Südostbayern (18): Stand 05.05.2020
- [3] ACCON GmbH: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrzweckplatz an der Badstraße“ Stadt Töging am Inn, ACCON Bericht Nr.: ACB-0317-7380/04 vom 21.03.2017
- [4] Schalltechnisches Beratungsbüro Müller-BBM: Neuordnung Werksgrundstück der VAW aluminium AG in Töging – Schalltechnische Gliederung der Teilflächen, Bericht Nr. 35 667 / 4 vom 04.02.1997
- [5] Stadt Töging am Inn: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ vom 07.02.2024
- [6] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München 2021
- [7] Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern. München, 2. ergänzte Auflage 2007
- [8] Umweltatlas von Bayern (online-Informationsdienst)
- [9] Stadt Töging am Inn: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 „An der Innstraße“ vom 04.05.2017
- [10] Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayernatlas LfU online.de
- [11] climate-data.org
- [12] Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Denkmal-Atlas
- [13] Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl: Übersichtsbegehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan vom 13.07.2024
- [14] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerische Kompensationsverordnung (Bay-KompV) Arbeitshilfe zur Biotopwertliste – Verbale Kurzbeschreibungen, Stand Juli 2014
- [15] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/oberflaechenabfluss?>
- [16] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Ökoflächenflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) aus Bayernatlas online atlas.bayern.de
- [17] Verwaltungsgemeinschaft Ering: Flächennutzungsplan, übermittelt durch die Stadt Töging am 27.08.2025
- [18] Geoplan GmbH: Erläuterungsbericht Nr. P 1611092 zu Ökokonto Fl.Nr.743, Gemarkung Münchham, Gemeinde Ering. Osterhofen 2017

## Anhänge

- Anhang 1: Pflanzliste
- Anhang 2: Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl: Übersichtsbegehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan vom 13.07.2024
- Anhang 3: greeNature solutions GmbH: Ausgleichsflächenplan „Ökokonto Ering“ Lageplan Abbuchung 5 für MI I
- Anhang 4: greeNature solutions GmbH: Ausgleichsflächenplan „Ökokonto Ering“ Lageplan Abbuchung 6 für MI II
- Anhang 5: Geoplan GmbH: Erläuterungsbericht Nr. P 1611092 zu Ökokonto Flur-Nr. 743, Gemarkung Münchham, Gemeinde Ering

## Anhang 1

### PFLANZENLISTE (Empfehlungsliste):

#### **Großkronige Bäume I. Ordnung:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### **Kleinkronige Bäume II. Ordnung:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

#### **Obstgehölze als Hochstamm**

Malus spec.	Apfel in Sorten
Pyrus spec.	Birne in Sorten

#### **Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa carolina	Wiesenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### **Für geschnittene Hecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

## Übersichtsbegehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

### Ergebnis der Begehungen von Mai bis Juli 2024

#### 1. Allgemeine Angaben

Projekt	Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan
Ort der Maßnahme	Stadt Töging am Inn, Fl.Nr. 1649 (TF)
Auftraggeber	[REDACTED]
Datum	13.07.2024

#### 2. Anlass

Zu dem beabsichtigten Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1649 (TF) in Töging am Inn wurden insgesamt vier Termine zur Begutachtung durchgeführt. Der erste Termin diente einer Einschätzung der Fläche hinsichtlich einer Eignung als Lebensraum potenzieller Arten bzw. für saP-relevante Tierarten.

Die Begehungen wurden am 24.05.2024 (Übersichtsbegehung und Nachsuche Zauneidechse) sowie am 17.06.2024, 05.07.2024 und 10.07.2024 durchgeführt (Nachsuche Zauneidechse bzw. Erfassung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings *Phengaris nausithous*).

#### 3. Ergebnis der Begehungen

Bei der Übersichtsbegehung am 24.05.2024 wurde bis auf den Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling für keine Art eine Habitateignung festgestellt. Für die Zauneidechse fehlen erforderliche Deckungsstrukturen und auch weitgehend Möglichkeiten für die Eiablage. Die Fläche wurde augenscheinlich ca. Anfang Mai das erste Mal geschlegelt /gemulcht.

Nachweise der Zauneidechse konnten auch bei der folgenden Begehung am 17.06.2024 nicht erbracht werden. Der Wiesenbestand liegt vollständig isoliert von Straßen umgeben und die Fläche wird drei- bis viermal im Jahr geschlegelt /gemulcht. Seit dem Jahr 2018 wird die Fläche Anfang /Mitte August für das Töginger Volksfest genutzt (Angaben durch die Stadt Töging, E-Mail vom 05.05.2024)\*: Ein Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund dieses Mahdregimes sowie der Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Bei der Übersichtsbegehung Ende Mai wurden allerdings auch einige Wuchsstandorte des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) festgestellt. Da insofern auch ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings vorerst nicht ausgeschlos-

\*redaktionelle Anmerkung: ursprüngliche Email der Stadt Töging am Inn vom 02.05.2024

sen werden konnte, wurden zwei weitere Begehungen im Juli angesetzt, um potenzielle Vorkommen nachweisen zu können.

Bei der ersten der beiden Begehungen am 05.07.2024 kam die Wirtspflanzenart wie bereits bei der Begehung am 17.06.2024 festgestellt, regelmäßig und in größerer Anzahl auf der Fläche blühend vor. Falter von *P. nausithous* waren allerdings nicht zu beobachten. Bei der zweiten Begehung am 10.07.2024 war die Fläche bereits vollständig gemulcht. Folglich wurden auch bei der zweiten Begehung am 10.07.2024 keine Falter festgestellt.

#### 4. Bewertung

Da anzunehmen ist bzw. auch bestätigt wurde, dass die Fläche seit Jahren in der beschriebenen Art und Weise erwirtschaftet wird, ist davon auszugehen, dass es aufgrund des Mahdregimes seit längerer Zeit zu keiner ausreichenden Blühphase des Großen Wiesenknopfes kommt und somit für den Falter zur entscheidenden Phase der Eiablage keine Blütenköpfe zur Verfügung stehen. Wird dies mehrere Jahre hintereinander so praktiziert, können kleinere Populationen leicht verloren gehen. Fraglich bleibt, ob die Art hier in der weiter zurück liegenden Vergangenheit überhaupt Vorkommen besaß.

Im Ergebnis wurden weder die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) noch der Dunkle Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Phengaris nausithous*) nachgewiesen. Insofern wird abschließend von keinem Vorkommen beider Arten auf der Vorhabensfläche ausgegangen.

#### 5. Fotodokumentation



Geschlegelte /gemulchte Fläche am 24.05.2024



*Zustand der Fläche am 17.06.2024*



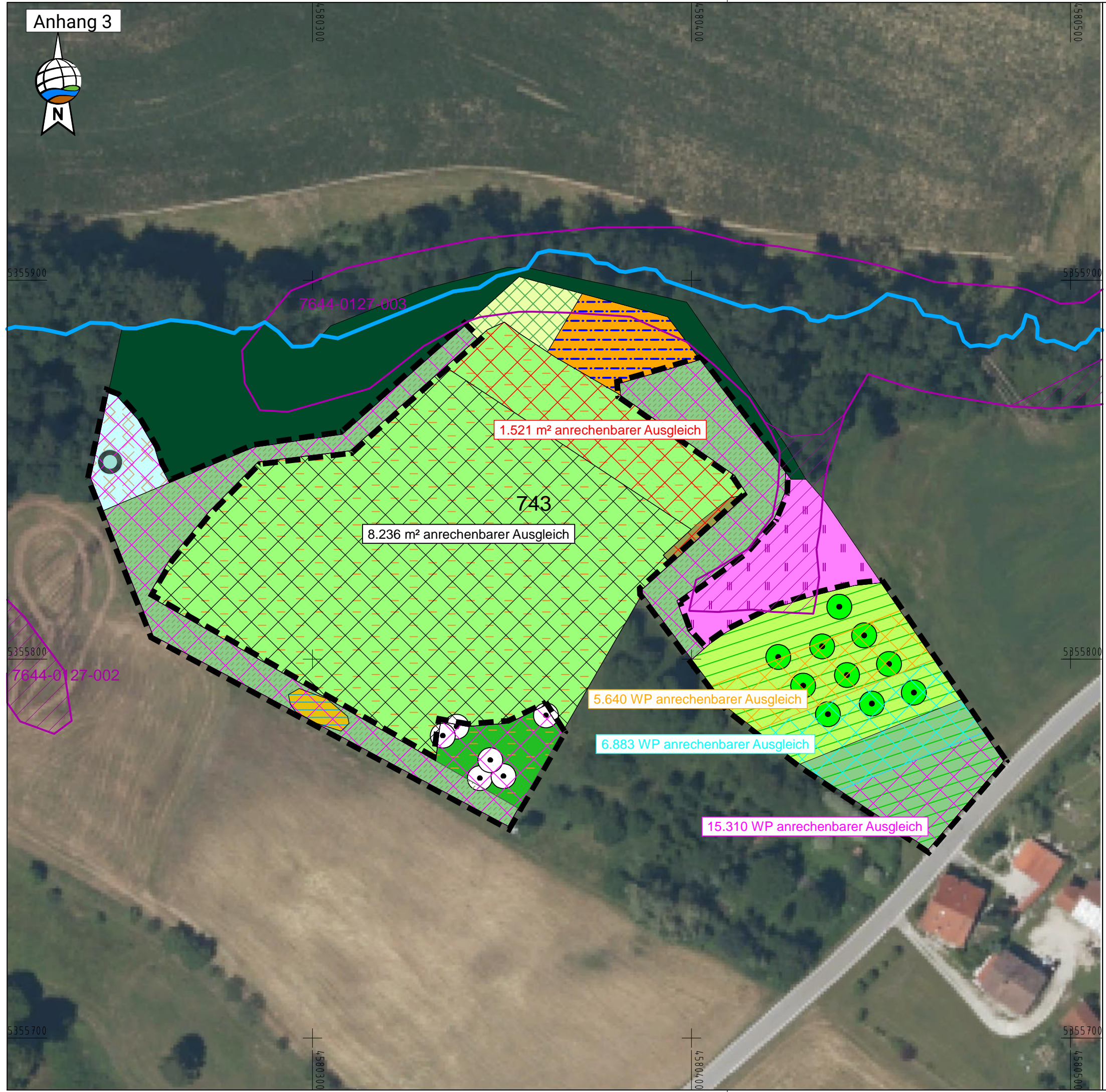
*Blühender Wiesenknopf am 05.07.2024*



*Geschlegelte /gemulchte Fläche am 10.07.2024*

Straßhäusl, 13.07.2024





**Legende:**

**Bestand**

- G11 - Intensivgrünland
- N712 - Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung
- K123 - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte
- G215 - Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen
- A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
- Drainagewasseraustritt

**Bestand außerhalb Geltungsbereich:**

- Aufforstung
- Bachbegleitender Mischwald
- Hochstaudenflur mit Mädesüß
- Dominanzbestand von Waldsimse (Scirpus sylvaticus), vernässt
- A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
- Seitenbach des Kimbaches

**Zielzustand/Maßnahmen:**

- G212-GU561L - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- B432-GU651L - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung
- F212 - Gräben mit naturmaher Entwicklung (ohne oder mit extensiver Unterhaltung)
- K133 - Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte
- B213 - Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
- Laubbaum
- Obstbaum

**Zielzustand außerhalb Geltungsbereich:**

- G21 - Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte (Wiesen/Weiden)
- magere Altgrasflur auf flachgründigem Boden

**Sonstige Planzeichen:**

- Amtl. kartierter Biotop (§ 30 BNatSchG)
- Amtl. kartierter Biotop (kein Schutzstatus)
- Geltungsbereich

**Abbuchung**

- Abbuchung 1
- Abbuchung 2
- Abbuchung 3
- Abbuchung 4
- Abbuchung 5 | 25 GbR (Mischgebiet I), „Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan“

AUSGANGSZUSTAND				ZIELZUSTAND				Ergebnis	
Biotop- und Nutzungstyp	Biotop-Code	WP	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop-Code	WP	Timelag	Aufwertung	Ausgleich in WP
G11 - Intensivgrünland (genutzt)	G11	3	805,7	B432-GU651L Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	B432-GU651L	11	1	7	5.640
<b>Gesamt</b>			<b>805,7</b>						<b>5.640</b>

## AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

Ökokonto Ering  
Flur-Nr. 743

Gmkg. Münchham, Gmd. Ering, Landkreis Rottal-Inn

### Lageplan

- Abbuchungen -

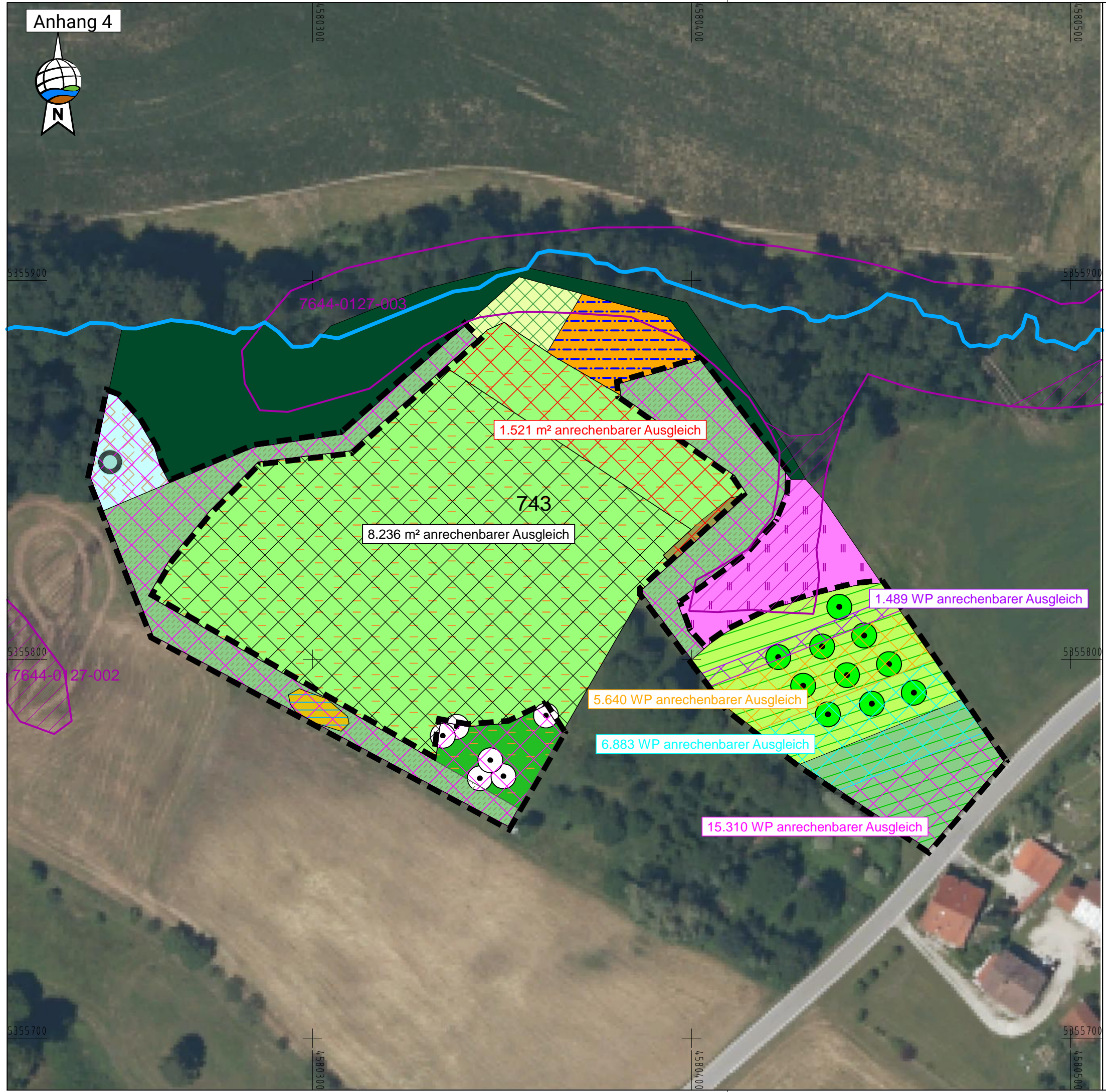
Lagesystem: DHDN 90 (GK-Koord.) Höhensystem: DHHN 12 (NN-Höhen)	
Anlage: <b>1</b>	Blatt-Nr.:
<b>1:1000</b>	
Masstab:	

**Vorhabensträger:**  
greenNature solutions GmbH  
Gröbn 1, 84561 Kastl  
FON: 08679 96 92 05 / FAX: 04108 41 69 40  
E-MAIL: [mart@greenNature.de](mailto:mart@greenNature.de)

**Entwurfsverfasser:**  
  
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen  
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77  
E-MAIL: [info@geoplan-online.de](mailto:info@geoplan-online.de)

Projektleitung: Martin Ribesmeier

L2305061	Datum	Name	cardL- Projekt	GreeNature_Ökokonto-Ering
bearbeitet	13.11.23	Soto	Plannamen	2.1_LP-1000-Maßnahme-Abbuchung_i1.F
gezeichnet / Plot	05.06.23/15.05.25	Soto / oo	Blattnamen	BL-1000
geprüft	13.11.23	Ribesmeier	intern	



**Legende:**

**Bestand**

- G11 - Intensivgrünland
- N712 - Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung
- K123 - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte
- G215 - Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen
- A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
- Drainagewasseraustritt

**Bestand außerhalb Geltungsbereich:**

- Aufforstung
- Bachbegleitender Mischwald
- Hochstaudenflur mit Mädesüß
- Dominanzbestand von Waldsimse (Scirpus sylvaticus), vernässt
- A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
- Seitenbach des Kimbaches

**Zielzustand/Maßnahmen:**

- G212-GU561L - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- B432-GU651L - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung
- F212 - Gräben mit naturnaher Entwicklung (ohne oder mit extensiver Unterhaltung)
- K133 - Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte
- B213 - Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
- Laubbaum
- Obstbaum

**Zielzustand außerhalb Geltungsbereich:**

- G21 - Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte (Wiesen/Weiden)
- magere Altgrasflur auf flachgründigem Boden

**Sonstige Planzeichen:**

- Amtl. kartierter Biotop (§ 30 BNatSchG)
- Amtl. kartierter Biotop (kein Schutzstatus)
- Geltungsbereich

**Abbuchung**

- Abbuchung 1
- Abbuchung 2
- Abbuchung 3
- Abbuchung 4
- Abbuchung 5
- Abbuchung 6 | 25 GbR (Mischgebiet II), „Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan“

AUSGANGSZUSTAND				ZIELZUSTAND				Ergebnis	
Biotop- und Nutzungstyp	Biotop-Code	WP	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop-Code	WP	Timelag	Aufwertung	Ausgleich in WP
G11 - Intensivgrünland (genutzt)	G11	3	212,7	B432-GU651L Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	B432-GU651L	11	1	7	1.489
<b>Gesamt</b>			<b>212,7</b>						<b>1.489</b>

<b>AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN</b>		Lagesystem: DHDN 90 (GK-Koord.) Höhensystem: DHHN 12 (NN-Höhen)		
Ökokonto Ering Flur-Nr. 743  Gmkg. Münchham, Gmd. Ering, Landkreis Rottal-Inn		Anlage: <b>1</b>  Blatt-Nr.:  Masstab: <b>1:1000</b>		
<b>Lageplan</b> - Abbuchungen -				
Vorhabensträger: <b>greenNature solutions GmbH</b> Gröbn 1, 84561 Kastl FON: 08679 96 92 05 / FAX: 04108 41 69 40 E-MAIL: <a href="mailto:mart@greenNature.de">mart@greenNature.de</a>				
Entwurfsverfasser: <b>GeoPlan</b> Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77 E-MAIL: <a href="mailto:info@geoplan-online.de">info@geoplan-online.de</a> Projektleitung: Martin Ribesmeier				
L2305061	Datum	Name	cardL1 - Projekt	GreeNature_Ökokonto-Ering
bearbeitet	13.11.23	Soto	Plannamen	2.1_LP-1000-Maßnahme-Abbuchung_i2.F
gezeichnet / Plot	05.06.23/15.05.25	Soto / oo	Blattnamen	BL-1000
geprüft	13.11.23	Ribesmeier	intern	



# GeoPlan

---

## Ökokonto

Fl.Nr. 743  
Gemarkung Münchham, Gemeinde Ering



Osterhofen, im April 2017

**Auftraggeber:**



greenNature solutions GmbH  
Vertreten durch Herrn Alexander Martl  
Gröbn 1  
84561 Kastl

**Planung:**



Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: [info@geoplan-online.de](mailto:info@geoplan-online.de)

**Datum:**

Osterhofen, im April 2017

## Inhaltsverzeichnis

1. Formblatt.....	2
2. Bewertung.....	9

## Anlagen

Anlage 1:     Maßnahmenplan – M 1:1.000

Anlage 2:     Bestandsplan – M 1:1.000

## 1. Formblatt

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flur-Nr.	743
Gemarkung	Münchham
Größe	21.528 m <sup>2</sup>
Eigentümer	Herr Spermann, Münchham
Rechtliche Sicherung	---
Naturraum	Haupteinheit: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) Untereinheit: Isar-Inn-Hügelland (060)
<b>Rechtliche Bestimmungen</b>	
Schutzstatus nach Art. 7-13 BayNatSchG	Der nördlich angrenzende Bachlauf wurde als Biotop Nr. 7644-0127-003 kartiert. Davon ist jedoch nur ein kleiner Teil nach § 30 BNatSchG geschützt: Dieser überlagert sich mit der Hochstaudenflur mit Mädesüß (s. Bestandsplan).
Schutzvorschlag	kein Schutzvorschlag
Darstellung im F-Plan	---
Darstellung im B-Plan	---
Sonstiges	---

<b>Zustand bei Einbuchung</b>	
Datum der Einbuchung	---
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	<u>Acker</u> <span style="float: right;">10.281 m<sup>2</sup></span> Der größte Teil der Fläche wird ackerbaulich genutzt. Die Fläche fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Am Südwest- und am Südostrand flachgründigerer, kiesiger Boden;
	<u>Intensivgrünland</u> <span style="float: right;">3.052 m<sup>2</sup></span> Gegenüber dem Weiler fällt von Südosten nach Nordwesten eine intensiv genutzte Wiese ab. Grenzt im Norden an die Hochstaudenflur an.
	<u>Hochstaudenflur</u> <span style="float: right;">1.000 m<sup>2</sup></span> An das Intensivgrünland grenzt nördlich eine Hochstaudenflur mit Mädesüß ( <i>Filipendula ulmaria</i> ) und Waldsimse ( <i>Scirpus sylvaticus</i> ) an.
	<u>Altgrasflur</u> <span style="float: right;">2.840 m<sup>2</sup></span> Der Acker ist von einer Altgrasflur umgeben, die im südlichen Bereich vernässt ist und im Norden von einem Schwarz-Erlen-Bestand und einem Waldsimsen-Dominanzbestand unterbrochen wird. Am Nordwestrand kleinflächiger Brennessel-Bestand; Sonst keine Störungszeiger in der Altgrasflur
	<u>Dominanzbestand von Waldsimse</u> <span style="float: right;">600 m<sup>2</sup></span> Nördlich grenzt an den Acker ein Waldsimsen-Dominanzbestand an.
	<u>Aufforstung</u> <span style="float: right;">310 m<sup>2</sup></span> Nördlich grenzt an den Acker ein angepflanzter Jungwuchs aus verschiedenen Gehölzen an.
	<u>Fichtenaufforstung</u> <span style="float: right;">365 m<sup>2</sup></span> In der nordwestlichen Ecke des Flurstückes befindet sich eine Fichtenaufforstung, die sich westlich über die Flurgrenze hinaus fortsetzt. Darin befindet sich ein , von der aus ein Graben nach Nordosten in Richtung des Seitenbaches des Kirnbaches verläuft.
	<u>Bachbegleitender Mischwald</u> <span style="float: right;">3.134 m<sup>2</sup></span> Im Norden und Nordosten wird die landwirtschaftliche Fläche bis zum Seitenbach des Kirnbaches von Mischwald begrenzt. Dieser Wald wurde in die Flachlandbiotopkartierung aufgenommen (Nr. 7644-0127-003). Teile davon sind nach § 30 BNatSchG geschützt. Es handelt sich um einen hochwaldartigen Eschen- und Eichen- Hainbuchen- Buchen- Bestand (stellenweise mit Fichten durchsetzt). Die Strauch- und Krautschicht ist durch Beschattung und Verbiß spärlich.

	<p><u>Fließgewässer</u> 160 m          Das Flurstück wird im Norden durch einen Seitenbach des Kirnbaches begrenzt. Er gehört ebenfalls zum Biotop Nr. 7644-0127-003.</p> <p><u>Drainagewasseraustritt</u>          Innerhalb der Fichtenaufforstung tritt Drainagewasser zu Tage (aus Verrohrung)</p>
<p>Benachbarte Nutzungen</p>	<p>nördlich: bachbegleitender Mischwald          westlich: Grünland, Wald          südlich: Brache, Kleingarten          östlich: Grünland, Fahrstraße (PAN 24), Weiler Zulehner</p>
<p>Artennachweise/          Zielarten</p>	<p>Im nördlichen bachbegleitenden Gehölz wurden im Rahmen der ASK in den Jahren 1986 und 1988 einige seltene Arten nachgewiesen (z. B. Carex pendula, Circea x intermedia, Equisetum telmateia). Dieser Bereich wird jedoch nicht verändert, so dass die Planung keinerlei Auswirkungen auf diese Arten hat.          Auf der Fläche selbst kommen keine seltenen oder geschützten Arten vor (mündl. Herr Mayerhofer 10.08.2012)</p> <p>Der Feuersalamander kommt im Südosten des Landkreises vor.          Zielarten: Feuersalamander, Gelbbauch-Unke, Pyrenäen-Löffelkraut</p>
<p>Aussagen Fachplanungen und Erhebungen (z. B. ABSP)</p>	<p><u>ABSP</u>: s. u. Entwicklungsziele</p>

<b>Entwicklung</b>	
Entwicklungsziele	<p>Verstärkte Förderung einer umweltverträglichen, natur- und ressourcenschonenden landwirtschaftlichen Nutzung, wodurch v. a. Belastungen des Grundwassers und der Oberflächengewässer verringert, Kleinstrukturen neu geschaffen und die typischen Lebensgemeinschaften der Äcker gefördert werden sollen; Verringerung der Erosion in den stark geneigten Lagen, unter anderem durch eine standortgerechte Nutzung und durch die Anlage von Hecken, Ranken und Rainen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhaltung und Sicherung artenreicher, extensiv genutzter Offenlandlebensräume (z. B. Streuwiesen, mageren Wiesen) Streuobstwiesen, ehemals ein traditioneller Bestandteil der dörflichen Kultur und der bäuerlichen Kulturlandschaft, sind heute im Landkreis selten zu finden. Bedeutsamste Obstbaumart ist der Apfel (Rottaler Apfel).</li><li>• Erhaltung und Neuanlage gliedernder Strukturen in der Feldflur, insbesondere von Rainen und Ranken oder Hecken mit breiten Säumen als Rückzugsgebiete, Lebensräume, Vernetzungsstrukturen und Samenreservoirflächen für Ackerfauna und -flora. Hecken und Feldgehölze sind im Isar-Inn-Hügelland häufig die einzigen naturnahen Elemente in einer ansonsten ausgeräumten Kulturlandschaft.</li><li>• Förderung von Magerrasen und artenreichen Mähwiesen: Magerrasen zählen in ihrer basenarmen und basenreichen Ausprägung zu den stark gefährdeten Lebensräumen im Naturraum. Auch die einst großflächig vorhandenen artenreichen Bestände von Mähwiesen gehören mittlerweile zu den Seltenheiten des Naturraumes.</li><li>• Wiederherstellung von Extensivgrünland auf überschwemmungsgefährdeten Ackerflächen in den bach- und Flussauen und in erosionsgefährdeten Hanglagen.</li><li>• Schaffung von Habitaten für seltene Arten (z.B. Feuersalamander, Gelbbauch-Unke, Pyrenäen-Löffelkraut)</li><li>• Förderung von Ackerwildkrautfluren (Anwendung von Agrarumweltprogrammen) u. a. durch extensive Bewirtschaftung der Äcker mit Verzicht auf Düngung und Herbizideinsatz. Schwerpunkte sind flachgründige und kiesige Böden.</li><li>• Erhaltung und Wiederherstellung von Quellgebieten mit moosreichen Quellfluren.</li></ul> <p>(vgl. ABSP)</p>

<p>Maßnahmen</p>	<p><u>Anlage einer Streuobstwiese</u> Pflanzung von 10 Obstbäumen regional bewährter Sorten Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Rindenkalkung; 2-3-malige Mahd ab dem 15.06., Verzicht auf Düngung, Mähgutabfuhr</p> <p><u>Extensivierung von Grünland</u> Aushagerung der derzeit intensiv genutzten artenärmeren Wiese durch mehrmalige (bis zu 4 schürige) Mahd pro Jahr und/oder extensive Rinder-(Nach-)Beweidung; Reduzierung der Mahd-/Beweidungsintensität mit fortschreitender Aushagerung: zwei- bis dreischürige Mahd; der erste Schnitt darf erst ab dem 15.06. durchgeführt werden; Verzicht auf Düngung. (Vgl. ABSP)</p> <p><u>Umwandlung von Acker in Extensivgrünland</u> Umbruch der KULAP-Programm-Grünlandfläche. Anschließendes Eggen der Fläche. Anschließend Ansaat mit autochtonem Saatgut (Regio-Saatgut, Kräuterreich) der Herkunftsregion 16 (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Nach Aushagerung zwei- bis dreischürige Mahd der Fläche Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz. Alternativ zu Ansaat mit Regio-Saatgut kann auch eine Mähgutübertragung durchgeführt werden, Spenderflächen in ca. 2 km Entfernung vorhanden (Abwicklung über den Landschaftspflegeverband).</p> <p><u>Anlage eines Feldgehölzes</u> Zur Strukturbereicherung soll ein Feldgehölz (Hecke mit standorttypischen, autochthonen Bäumen und Sträuchern auf mächtigerem und nährstoffreichem Ackerboden angelegt werden, Einbringung von Lesesteinhaufen, Baumstämmen und Wurzelstöcken. So entsteht ein Lebensraum u. a. für Vögel und Insekten, die die angrenzenden Flächen (Ackerswildkrautflur, Magerwiese, Altgrasflur) z. B. als Nahrungshabitat nutzen. Als Unterschlupfmöglichkeit für Kleinsäuger und Zauneidechse sind 2 Steinriegel (Schüttung von Feld- oder Bruchsteinen von 10 bis 30 cm Durchmesser, 1,5 x 2 m) und eine Kiesschüttung (ca. 4 m<sup>2</sup>) im südlichen und östlichen Bereich einzubringen. Ebenso sind 2 Totholzstrukturen (Wurzelstöcke, Stammabschnitte, kleinflächige Geästhaufen bis 2 m<sup>3</sup>) in diesem Bereich einzubringen.</p>
------------------	--

	<p><u>Herstellung einer mageren Böschung</u> Am Südostrand des derzeitigen Ackers soll eine Böschung durch Abgrabung am Unterhang und eventuell Auftrag des kiesigen Materials an der Böschungskrone hergestellt werden. Auftrag von grobkiesigem Material in Teilbereichen So entstehen Eiablagemöglichkeiten für Zauneidechsen, Grabwespen, etc. Die Fläche kann der Sukzession überlassen werden. Um das Habitat auf Dauer zu erhalten, sollte in regelmäßigen Abständen (ca. alle 3 Jahre) Gehölzaufwuchs entfernt werden.</p> <p><u>Herstellen einer wechselfeuchten Geländemulde</u> Am Südwestrand des Flurstückes im Bereich einer bereits vernässten Geländestelle soll der Oberboden abgetragen und eine temporär wassergefüllte Mulde (Tiefe ca. 30 cm) als Sonderstandort hergestellt werden. Sie bietet z.B. Gelbbauchunken potentiell Laichhabitat solange der Rohbodenzustand besteht. Der sich in der Mulde einstellende Bewuchs ist von Zeit zu Zeit (alle 3 Jahre) wieder entfernt werden.</p> <p><u>Naturnahe Entwicklung des Drainagewasserabflusses</u> Durch Bodenmodellierung soll ein naturnaher Drainagewasseraustritt gestaltet werden, u. a. zur Förderung von Habitaten des Feuersalamanders, der im Südosten des Landkreises vorkommt. Im Umfeld des Austrittes sollen die dichtenstehenden standortfremden Fichten mit Wurzelstöcken sowie die Nadelstreuaufgabe entfernt werden und lockere Weidengebüschen oder Stecklinge in den Randbereichen angepflanzt werden. Die Entwicklung der Quellflur-Vegetation soll durch Sukzession auf Rohboden stattfinden. Zusätzlich soll das Pyrenäen-Löffelkraut durch Aussaat/Bepflanzung versucht werden zu etablieren. Die Bepflanzung soll mit 20 Töpfen durchgeführt werden. Saatgut bzw. Pflanztöpfe kann von der UNB organisiert werden. Die Fläche sollte regelmäßig beobachtet werden. Gegebenenfalls müssen Neophyten (z. B. Indisches Springkraut) entfernt werden.</p> <p><u>Altgrasflächen</u> Die bestehenden Altgrasfluren sind abwechselnd (33 %) im Turnus von 3 Jahren einer Herbstmahd mit dem Balkenmäher zu unterziehen.</p>
--	--

Beginn der Maßnahmen	
Flächenbilanzierung	anrechenbare Fläche: 16.538 m <sup>2</sup>
	durchschnittlicher Faktor für die anrechenbare Fläche 1,0-fach
	rechnerisches Flächenguthaben: 16.322 m <sup>2</sup>

Anmerkungen:

Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben. Pflanzqualitäten, Arten und deren Verteilung können untenstehender Liste entnommen werden.

Mahdmaßnahmen dürfen nicht mit dem Mulcher durchgeführt werden. Das Mähgut ist abzuführen.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. Oktober erfolgen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln haben bei allen Flächen zu unterbleiben.

Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.

Pflanzqualitäten:

Bäume: 3 jährige Pflanzen 1/2 der Größe 50-80 cm  
Sträucher: v. Str, mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Auf die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände ist bei den einzelnen Pflanzungen zu achten. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen anderer Eigentümer ist ein Grenzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten.

Die Pflanzung im Feldgehölzbereich erfolgt mit einem Pflanzabstand von 2,0 x 2,0 m. Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt.

Es sind Pflanzen aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Echter Schneeball

## 2. Bewertung

Abbuchung Flur-Nr. 743, Gemarkung Münchham, Gemeinde Ering				
rechnerisches Flächenguthaben	Katasterfläche	21.582	m <sup>2</sup>	
	abzügl. bewaldete Fläche (Mischwald)	3.134	m <sup>2</sup>	
	Hochstaudenflur mit Mädesüß	1.000	m <sup>2</sup>	
	Dominanzbestand von Waldsimse	600	m <sup>2</sup>	
	Aufforstung	310	m <sup>2</sup>	
	aufwertbare Fläche	16.538	m <sup>2</sup>	
			wertsteigernder wertmindernder Faktor	
	Altgrasflur abzügl. Fl. für Mulden	2.740	m <sup>2</sup>	0,30
	Streuobstwiese	1.467	m <sup>2</sup>	1,50
	Feldgehölz	500	m <sup>2</sup>	1,50
	Drainagewasseraustritt	365	m <sup>2</sup>	2,50
	Grünland extensiv	1.585	m <sup>2</sup>	1,00
	Umwandlung Acker in extensiv genutztes Grünland	9.711	m <sup>2</sup>	1,00
	Mulde, temporär wassergefüllt	100	m <sup>2</sup>	2,00
Böschung	70	m <sup>2</sup>	2,00	
<b>rechnerisches Flächenguthaben</b>	<b>16.538</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>16.322</b>	
	Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme			
	Abnahme durch die UNB am			
<b>Abbuchung 1</b>	Datum			
	rechnerisches Flächenguthaben		16.322 m <sup>2</sup>	
	auszugleichende Fläche		0 m <sup>2</sup>	
	Abschlag durch Verzinsung pro Jahr 3%		0 m <sup>2</sup>	
	Anzahl der Jahre 0,00			
abzubuchende Fläche		0 m <sup>2</sup>		
<b>rechnerisches Restguthaben</b>		<b>16.322 m<sup>2</sup></b>		
<b>Abbuchung 2</b>	Datum			
	Übertrag rechnerisches Restguthaben		16.322 m <sup>2</sup>	
	auszugleichende Fläche		0 m <sup>2</sup>	
	Abschlag durch Verzinsung pro Jahr 3%		0 m <sup>2</sup>	
	Anzahl der Jahre 0,00			
abzubuchende Fläche		0 m <sup>2</sup>		
<b>rechnerisches Restguthaben</b>		<b>16.322 m<sup>2</sup></b>		
<b>Abbuchung 3</b>	Datum			
	Übertrag rechnerisches Restguthaben		16.322 m <sup>2</sup>	
	auszugleichende Fläche		0 m <sup>2</sup>	
	Abschlag durch Verzinsung pro Jahr 3%		0 m <sup>2</sup>	
	Anzahl der Jahre 0,00			
abzubuchende Fläche		0 m <sup>2</sup>		
<b>rechnerisches Restguthaben</b>		<b>16.322 m<sup>2</sup></b>		

Landkreis Rottal-Inn, Untere Naturschutzbehörde

Ort, Datum .....

Geoplan GmbH  
Osterhofen, den

.....

Die Ausgleichsfläche ist bei Abbuchung dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Der Eigentümer des Grundstücks hat für den Freistaat Bayern, - vertreten durch die untere Naturschutzbehörde im Landkreis Rottal-Inn - eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit am dienenden Grundstück zu bestellen. Das Grundstück soll dauerhaft Zwecken des Naturschutzes dienen.

Als Mindestqualität für die Ausgleichsflächen auf dem Offenland, ist einer der folgenden Lebensraumtypen zu erreichen:

- Ein nach §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit standörtlich entsprechenden Pflanzengesellschaften,
- Ein Biotop welcher, nach Kartierungsanleitung des Landesamtes für Umwelt, kartierungswürdig ist,
- Oder ein Lebensraumtyp der FFH-RL, der mindestens einem Erhaltungszustand der Stufe „B“ entspricht.

**Zudem sind folgende Punkte zu beachten:**

Schutz des Oberbodens/Mutterbodenlagerung:

Der vorhandene Mutterboden wird ohne Verdichtung abgeschoben und für den Wiedereinbau in Mieten in einer Höhe bis zu 2,0 m zwischengelagert. Der überschüssige Oberboden wird abgefahren.

Aushub:

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Bestandsgehölze

Im Plan kenntlich gemachte Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen.



.....  
Martin Ribesmeier, B. Eng. (FH)  
Landschaftsarchitektur