

GEMEINDE THALMASSING

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 7
Gemarkung Thalmassing; Fl.Nr. 792

„Auf der Hohen Grippen“;
WA n. § 4 BauNVO; SO n. §10 BauNVO

UMWELTBERICHT

ENTWURFSFASSUNG 26.05.2025

Gefertigt: 26.05.2025

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE THALMASSING	1
1. EINLEITUNG	3
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	3
3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG	4
3.1.Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern St. 01.06.2023	4
3.2.Regionalplanung	4
3.3.rechtskr. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3.4.Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete	5
4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG	6
4.1.Methodik der Umweltprüfung	6
4.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	6
4.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	11
5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
5.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	13
5.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	13
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	13
6.1.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	13
6.2.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
6.2.2.Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße	14
7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM AUßENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE	16
8. PLANUNGSAalternativen, Abwägung - Monitoring	17
8.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	17
8.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	17
8.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	17
9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK	17
9.1.Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
9.2.Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

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 und Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 7

Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung, sowie der Flächennutzungsplan-Deckblattänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbauflächen und Sondergebietsflächen für ein Pflegeheim / betreutes Wohnen, sowie einen Kindergarten zu schaffen. Die bestehende Ackerflächen Fl.Nr. 792 Gemarkung Thalmassing im nördlichen Abschluss des Ortes wird in diesem Zuge überplant.

Im Sinne des Gesetzgebers werden neue Strukturen an vorhandene Strukturen am Ort angegliedert. Dazu muss in der parallel durchgeführten Flächennutzungsplan - Deckblattänderung am Rand des bestehenden Wohngebietes eine Allgemeine Wohngebietsfläche und Sondergebietsflächen integriert werden.

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. 792; Gemarkung Thalmassing.

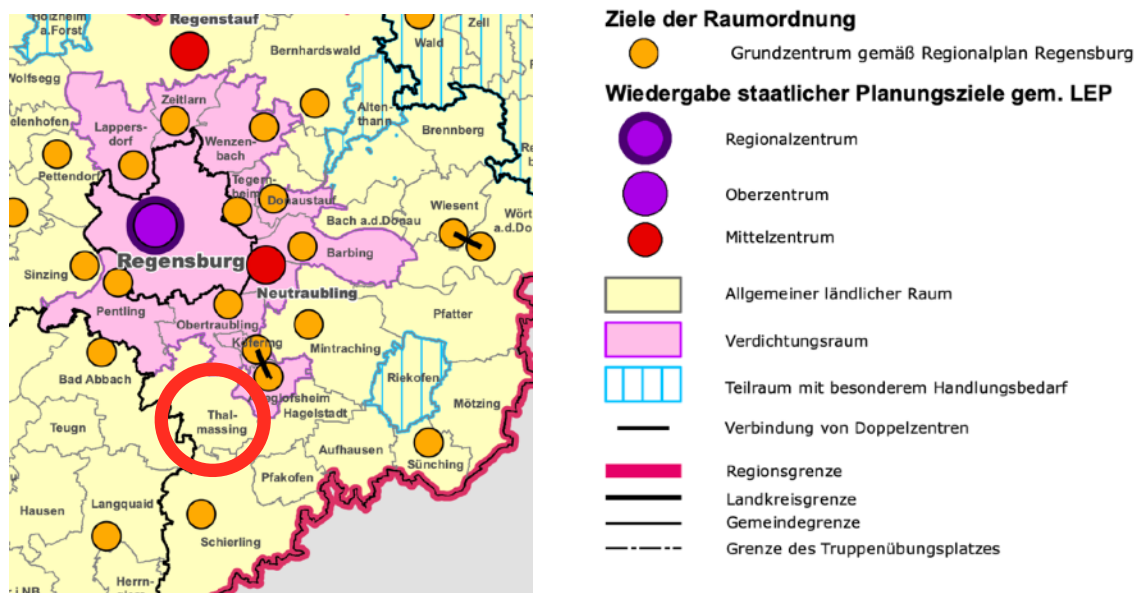
3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG

3.1.Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern St. 01.06.2023

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

3.2.Regionalplanung

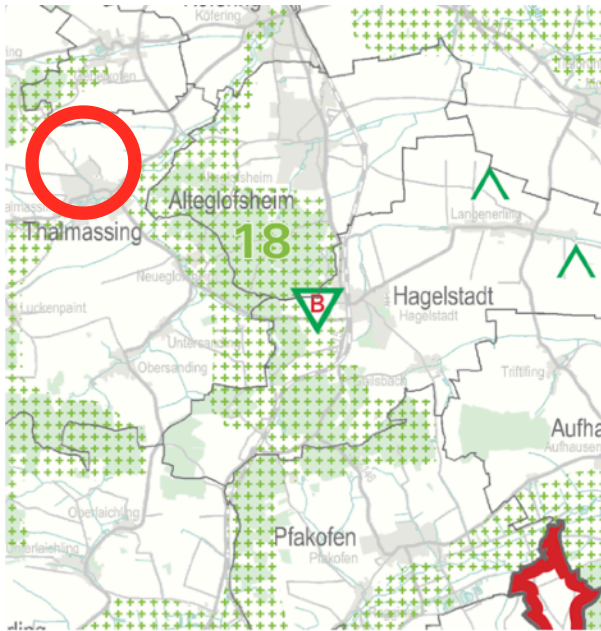
Nach dem **Regionalplan Region Regensburg, Region 11** liegt das Gebiet im Gemeindebereich Thalmassing im Allgemeinen ländlichen Raum.



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

Wie der Kartenauszug zeigt liegt Thalmassing nahe am Verdichtungsraum Regensburg, was dazu führt, dass die geplante Wohnbebauung und auch das Seniorenheim mit betreutem Wohnen zu einer zusätzlichen Stärkung des anliegenden Verdichtungsraumes führen.

In der Begründung zum Siedlungswesen II. (Zu II.1) steht, „...Die Siedlungsentwicklung soll sich dabei nicht nur auf den Verdichtungsraum Regensburg oder auf die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen beschränken, sondern alle Gemeinden angemessen umfassen ...“. Die Flächennutzungsplanänderung und der parallel aufgestellte Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung folgt diesem Grundsatz.



Auszug aus dem Regionalplan Karte 3 (Landschaft und Erholung)

Wie der Auszug aus dem Regionalplan zeigt, liegt die Entwicklungsfläche in Thalmassing anliegend an 3 landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Die Vorbehaltsgebiete wird 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 „Flächen für die Landwirtschaft“ und bereits WA-Flächen dargestellt. (s. Planwerk FNP-Deckblatt im Anhang) Diese werden durch Deckblatt Nr. 7 abschließend als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet dargestellt.

3.4. Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete

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

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 Thalmassing. 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 Regensburg Nr. 11) 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
	Tertiärhügelland Iller-Lechplatte und Donautal
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 37 - Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm über Löss Bodenkarte M. 1/25000 4a: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert; Mittlere Tragfähigkeit; Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen / Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich oft eingeschränkt befahrbar.
	ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Ziele : <ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt. • Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)
	Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung • Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen Wiesen- und Streuobstwiesenstrukturen 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 von hochwassergefährdete Bereiche auch bei HQ extrem;
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele <ul style="list-style-type: none"> • 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
	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von großflächigen Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb der Sondergebietsflächen 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.
LUFT / KLIMA	BESTAND
	Frischlufitentstehungsgebiete 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.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	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: <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert.
	Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege • Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches
ARTEN LEBENSRAÜME	BESTAND Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen
	Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald ABSP (062-A) Naturraum-Untereinheit Donau-Isar Hügelland Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Anlage von extensiv genutzten Wiesenstrukturen und Streuobstbestände (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

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung zur Umwandlung der Ackerfläche in eine artenreiche Flachlandmähwiese mit Angabe zur Pflege und Entwicklung • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Druchlässigkeit 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, ...).
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 und Sondergebietsflächen nach Norden im direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete entspricht dem Anbindegebot nach LEP - eingerahmt wird die Entwicklung momentan nur von Westen her mit einer Ortsrandeingrünung, da es ggf. eine weitere Entwicklung nach Norden geben könnte.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung • Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen
	Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> • 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.
	ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Ziele <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
	Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung einer Eingrünung der Anlage • Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Freiflächen direkt anliegend.
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden
	Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden
	Bodendenkmäler Keine nach Online Auskunft vorhanden
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele <ul style="list-style-type: none"> • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.
	Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> • 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 und Sondergebiets an diesem Standort.

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

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	<ul style="list-style-type: none"> - weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme durch SO Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens 	<ul style="list-style-type: none"> - Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereichen - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Regenrückhaltefunktionen durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
LUFT / KLIMA	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen 	<ul style="list-style-type: none"> - verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
ARTEN LEBENSRAÜME	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen
Bewertung	GERING	GERING	GERING

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
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	<ul style="list-style-type: none"> - Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung - Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines GE 	- 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

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden.

Die neu geschaffenen Grünflächen und Ausgleichsflächen intern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

- Eingrünung der Wohn- und Sondergebietsflächen mit Wiesen, Einzelbäume und Strauchgruppen.

Tier- und Pflanzenwelt:

- Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,
- Ansaat der (ehemaligen) Ackerflächen durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft
- Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung.
- Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.

Boden und Wasser:

- Örtliche, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wo möglich.
- Minimierung der Bodenverdichtung in Wiesen- und Gehölzbereiche

6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die Eingriffsermittlung wird entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung (vgl. BayKompV 2014) in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV (vgl. BayLfU (2014) (b)) durchgeführt. Sie ist im Hinblick auf die Einstufung der Ausgangs- und Zielbiotoptypen detaillierter als die Bewertungsmethode gemäß Leitfaden (vgl. StMLU 2003) und wurde daher als Bilanzierungsmethode bevorzugt.

Daneben wurden die folgenden Unterlagen beachtet:

- Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (vgl. BayLfU (2014) (a)).
- Vollzugshinweise für den staatlichen Straßenbau (vgl. StMI, Oberste Baubehörde 2014)

6.2.1. Bestandsermittlung

Der Kompensationsbedarf wird mit Hilfe des Biotopwertverfahrens nach der dem neuen Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung rechnerisch ermittelt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden flächenbezogen gem. Anlage 3.1 BayKompV ermittelt. Nach § 7 (2) BayKompV sind damit in der Regel auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft mit berücksichtigt. Ausgangszustand der Flächen für die geplante Entwicklung sind intensiv genutzte Ackerflächen, die dem Biotopnutzungstyp (BNT) A11 (vgl. BayLFU (2014) (a)) zugeordnet werden können. Dieser weist laut BayLfU 2014 (a) 2 Wertpunkte (WP) pro Quadratmeter auf.

6.2.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße

Das Vorhabensgebiet umfasst insgesamt eine Größe von 3,01 ha. Hiervon werden maximal 36% als Wohngebietsflächen, 27% als Sondergebietsflächen mit Baufenster festgesetzt. In etwa 5% entfallen auf die Ertüchtigung der Erschließung im öffentliche Bereich. Die restlichen 32 % der Fläche werden durch Anpflanzungen , Ausgleichsflächen etc. aufgewertet.

Als Beeinträchtigungsfaktor wurde für die Sondergebietsflächen entsprechend der Anlage 3.1 der BayKompV (2014) der Faktor 0,6 (gleich der GRZ) für hohe Beeinträchtigungen gewählt. Für die Wohngebietsflächen entsprechend der Faktor 0,4 (gleich der GRZ). Zur Bilanzierung wurden lediglich die Flächen herangezogen (Baufensterfläche+Wege) deren Zustand sich verschlechtern. Alle anderen Flächen werden durch Ansaaten und Anpflanzungen aufgewertet.

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Art der Beeinträchtigung	B.Faktor	Fläche in qm	Kompensationsbedarf (WP)
A11	3	Sondergebietsflächen	0,6	8323	14.981 WP (6.714*3*0,6)
A11	3	Wohngebietsflächen + Erschließung	0,4	10881	13.057 WP (10881*3*0,4)
A11	3	Gehweg	0,4	583	700 WP (650*3*0,4)
A11	3	Straße Verbreiterung	0,4	1385	1662 WP (1385*3*0,4)
Gesamt					30.400 WP
Planungsfak.		Begründung			Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versick. Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (Gehweg)			s. Fest.
Zulassung von Dachbegr. zur Retention des Regenwassers		Rückhaltung und Retention des Oberflächenwassers auf der Vorhabenfläche			s. Fest.
Festsetzung von naturnahen Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich		Steigerung der Artenvielfalt, Erhöhung der Biodiversität auf der Vorhabenfläche			s. Fest.
Summe 10% (max. 20%)		Abschlag wg. Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes			
					27.360 WP

Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf** von **27.360** Wertpunkten

6.2.3. Darstellung des Kompensationsumfangs

Der Kompensationsumfang ergibt sich aus der Ausgleichsfläche mit einer Aufwertung von Ackerland zum LRT 6510 Artenreiche Flachlandmähwiese.

(s. Grünordnungsplanung Bebauungsplan mit Festsetzung der Maßnahmen auf der Vorhabenfläche) - Die Pflanzung am Rande der Anlage wird mit dem Zielzustand Obststreuwiese und mesophile Hecke berücksichtigt.

Ausgangszustand (A)	WP (A)	Geplanter Biotop- und Nutzungstyp (Z)	WP (Z)	Saldo	Fläche in qm	Kompensationsumfang (WP)
A11	2	G212	8	6	3.121	18.726
A11	2	B112	10	8	400	3.200
A11	2	B412	8	6	1.054	6.324
Gesamt						28.250

6.2.4. Berechnung der Wertpunkte

Aus dem Kompensationsbedarf (vgl. 6.2.2) und dem Kompensationsumfang (vgl. 6.2.3) kann eine Berechnung der Wertpunkte erfolgen. Wie die Tabelle zeigt, ergibt sich aus der Berechnung ein **Überschuss von 890 Wertpunkten**.

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

Nach §1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Erweiterung der Wohn- und Sondergebietsfläche führt dauerhaft zum Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung an der Peripherie des Ortes Thalmassing wird der Verlust, zu Gunsten kleinflächiger neuer Entwicklungen an den Rändern als verträglich angesehen.

Es wurde bei der Planung berücksichtigt, dass die Eingrünungs- und Ausgleichsflächen an bestehende Strukturen anschließen können und somit dauerhaft zwar die Nutzfläche verringern aber zu keinen negativen Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung führen.

8. PLANUNGSAalternativen, Abwägung - Monitoring

8.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Die Gemeinde Thalmassing erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer -
- Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort in Thalmassing.

8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

8.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie der Gemeinde Thalmassing überwacht. Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz)
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- Sowie die dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK

9.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich des kommenden Bebauungsplanes bzw. den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und Landschaftsplan sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränkt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

9.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet ist bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt sind. Mit der Planung soll die Entwicklung von Wohnbauland und Sondergebietsflächen für ein Seniorenheim mit betreutem Wohnen und einem Kindergarten innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches erwirkt werden.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Hinzu kommen insbesondere Maßnahmen zur Einbindung. Durch Ausgleichsmaßnahmen können nicht vermeidbare Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zur erwarten.

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

Erstellt:

Eichendorf, 26.05.2025



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Joseph-von-Eichendorff Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de