BEBAUUNGSPLAN NR. 43
„SONDERGEBIET FEUERWEHRGERÄTEHAUS“

GEMEINDE WINHÖRING

UMWELTBERICHT

im Bereich der Fl.-Nr. 335/3T, 389/1, 392T, 392/1, 393/2T
Gemarkung und Gemeinde Winhöring

Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Auftraggeber:
Gemeinde Winhöring
Obere Hofmark 7
84543 Winhöring

Link Landschaftsarchitekten
Grenzstraße 12a
84503 Altötting

Stand 27.08.2026
Geändert 20.10.2026

Allgemeiner Verfahrenshinweis:
Zur besseren Übersicht werden in der geänderten Entwurfsplanung gegenüber der Vorentwurfsplanung (Stand: 27.08.2026) die aufgrund der Abwägung vom 20.10.2026 vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wie folgt kenntlich gemacht:

- Entfallende Textpassagen bestehender Festsetzungen werden durchgestrichen und in roter Schriftfarbe dargestellt.
- Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen werden in blauer Schriftfarbe dargestellt.

In der nach dem Satzungsbeschluss rechtswirksamen Fassung werden die rot dargestellten Textpassagen vollständig entfernt. Die blau dargestellten Änderungen und Ergänzungen werden in einheitlicher schwarzer Schriftfarbe wiedergegeben.
Dieser Passus wird in der rechtswirksamen Fassung nach dem Satzungsbeschluss wieder entfernt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORHABEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN 4
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans 4
1.2 Inhalt und Ziele übergeordneter Planungen 4
1.3 Konzeption und Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht 6
1.4 Datengrundlagen 7
1.5 Lage des Planungsgebiets 7
2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES NATURHAUSHALTS ANHAND DER SCHUTZGÜTER 8
2.1 Bestandsaufnahme/ Bestandssituation im Plangebiet 9
2.2 Schutzgebiete und Biotope 11
2.2.1 Natura 2000 / Naturschutzgebiet 11
2.2.2 Biotopkartierung 11
2.2.3 Überschwemmungsgebiet / Oberflächengewässer 11
2.2.4 Kultur- und Sachgüter 12
2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter 13
2.3.1 Schutzgut Boden 13
2.3.2 Schutzgut Wasser 14
2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume 15
2.3.4 Schutzgut Klima 15
2.3.5 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild 16
2.3.6 Schutzgut Mensch 16
2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 16
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES 17
3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens 17

3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens 17
3.2.1 Schutzgut Boden 17
3.2.2 Schutzgut Wasser 18
3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume 19
3.2.4 Schutzgut Klima 20
3.2.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild 20
3.2.6 Schutzgut Mensch 21
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 21
3.3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. 22
4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH 22
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die einzelnen 22
4.1.1 Schutzgut Boden 23
4.1.2 Schutzgut Wasser 23
4.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume / Landschaftsbild 23
~~4.2 Maßnahmen zum besonderen Artenschutz ..... 23~~
4.2 Eingriffsregelung 23
4.2.1 Flächenbilanzierung 23
4.2.2 Beschreibung der Ziele sowie des Maßnahmen- und Pflegekonzepts 27
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 28
6. METHODISCHES VORGEHEN 29
7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 29
8. ZUSAMMENFASSUNG 29
9. LITERATUR 30

1. VORHABEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ sowie die 30. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 335/3T, 389/1, 392T, 392/1 und 393/2T, Gemeinde und Gemarkung Winhöring, im südlichen Gemeindegebiet.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Unterbringung eines Gemeindelagers im südlichen Anschlussbereich.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Inhalt und Ziele übergeordneter Planungen

Die allgemeinen Zielsetzungen und Vorgaben der übergeordneten raumbedeutsamen Planungen, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie des Regionalplans der Region 18 „Südostoberbayern“, sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Regionalplan 18 – Südostoberbayern

Gemäß Regionalplan der Region 18 befindet sich nördlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von ca. 600 m das Vorbehaltsgebiet Nr. 38 „Isental von Mettenheim bis Winhöring“, südlich in ca. 450 m Entfernung Nr. 39 „Inntal von Gars am Inn bis zur Landesgrenze“.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt der Erhaltung und nachhaltigen Sicherung des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes besondere Bedeutung zu. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie fehlender räumlicher und funktionaler Verflechtungen sind Auswirkungen des Vorhabens auf diese Bereiche nicht zu erwarten.

Weitere regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (z.B. FFH-, SPA-Gebiete) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.



Abb. 1: Darstellung Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (BayernAtlas 2026)
Rot: Lage Planungsgebiet

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und die betroffenen Flurstücknummern des Änderungsbereiches als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Gemeindelagerhalle“ darzustellen.



Abb. 2: Planausschnitt Bestand Flächennutzungsplan

1.3 Konzeption und Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

Ziele	nach Fachgesetz	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1a Abs. 2 BauGB	Standort in räumlicher Nähe zu bestehender Bebauung. Nutzung vorhandener Verkehrs- und Erschließungsinfrastruktur.
Retention Oberflächenwasser	Wasserhaushaltsrecht	Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.
Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Es sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Es ist von keiner Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, welcher über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehen wird, auszugehen.
Vermeidung von Abfällen / umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es ist nicht mit Altlasten auf den Flächen zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Vorgesehen ist der Anschluss an die bestehende gemeindliche Kanalisation.
Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Durch im Umfeld vorhandene Bebauung ist das Landschaftsbild bereits vorgeprägt. Durch Ein- und Durchgrünungen werden die Auswirkungen des Vorhabens minimiert.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die vorliegende Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Die Flächenumwandlung erfolgt zur Schaffung eines neuen Feuerwehrstandorts und dient damit der Sicherstellung der örtlichen Gefahrenabwehr sowie der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Aufgrund der funktionalen Anforderungen an den Standort sowie der erforderlichen verkehrlichen Erschließung ist die Inanspruchnahme der Fläche erforderlich.
Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch eine bedarfsgerechte und flächeneffiziente Planung Rechnung getragen.

1.4 Datengrundlagen

Folgende Unterlagen wurden als Datengrundlage verwendet (Auszug):

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring
- Regionalplan 18 Südostoberbayern inkl. Fortschreibungen
- FIN-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- BayernAtlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online
- Bayerischer Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)
- Baugrundgutachten (geo Ingenieure GmbH, Stand 18.05.2026) und gutachterliche Stellungnahme (geo Ingenieure GmbH, Stand 27.10.2026)
- Stellungnahme des Ingenieurbüros GEOPLAN GmbH (Stand 21.09.2026)
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021)

1.5 Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ der Gemeinde Winhöring umfasst eine Fläche von rund 1,05 ha.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Winhöring.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Landshuter Straße (Kreisstraße AÖ 35) sowie den straßenbegleitenden Radweg. Östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, daran anschließend befindet sich der gemeindliche Friedhof bei der Feldkirche Mariä Namen. Westlich liegen der Weiler Pichler sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich grenzt der geplante Standort der Energiezentrale Winhöring an, der sich derzeit ebenfalls im Bauleitplanverfahren befindet und gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird. Daran anschließend liegt das biotopkartierte Feldgehölz am Bahndamm.

Der gesamte Planungsbereich wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist sowohl von Osten als auch von Westen vorgesehen.



Abb. 3: Topographische Karte (nicht maßstäblich), (Bayernatlas 2026)
Rot: Lage des Planungsgebiets

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES NATURHAUSHALTS ANHAND DER SCHUTZGÜTER

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet sowie dessen weiteres Umfeld liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ nach Ssymank und ist der Naturraumeinheit 054 „Unteres Inntal“ nach Meynen/Schmithüsen zuzuordnen.

Als potenziell natürliche Vegetation würde sich demnach ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald entwickeln.

2.1 Bestandsaufnahme/ Bestandssituation im Plangebiet



Abb. 4: Übersichtsplan (Bayernatlas 2026)
Rot: Lage Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb. 5: Nordwest-Ecke, Blick Richtung Friedhof im Osten
Radweg entlang Landshuter Straße

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße AÖ 35 („Landshuter Straße“) mit straßenbegleitendem Geh- und Radweg sowie einem dazwischenliegenden Grünstreifen. Die im nordöstlichen Bereich vorhandenen Einzelgehölze innerhalb des Grünstreifens werden durch die Planung nicht berührt.
Östlich schließen sich, ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt, das Kirchengrundstück mit der Feldkirche sowie der gemeindliche Friedhof mit Aussegnungshalle an (s. Abb. 5).

Im Westen wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg begrenzt, welcher der Erschließung der angrenzenden Ackerflächen dient. Westlich und südlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich des Plangebiets befindet sich, jenseits einer weiteren Ackerfläche, ein biotopkartiertes Feldgehölz, das die offene Agrarlandschaft räumlich gliedert.
Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind darüber hinaus keine weiteren Gehölzbestände vorhanden.



Abb. 6: Nordwest-Eck, Blick Richtung Süden

Die weitere Beschreibung und Bewertung erfolgt schutzgutbezogen.

2.2 Schutzgebiete und Biotope

2.2.1 Natura 2000 / Naturschutzgebiet

Schutzgebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in dessen näherem Umfeld. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das geplante Vorhaben ist daher nicht gegeben.

2.2.2 Biotopkartierung

In einer Entfernung von ca. 100 m südlich des Plangebiets befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7741-0054-003 „Bahndamm mit Rasen- und Gehölzbeständen zwischen Enhofen und Kellersdorf“.

Diese biotopkartierten Flächen (Feldgehölz) werden durch das Vorhaben weder unmittelbar in Anspruch genommen noch mittelbar beeinträchtigt. Aufgrund der räumlichen Distanz sowie der fehlenden funktionalen Verknüpfung sind nachteilige Auswirkungen auf das Biotop auszuschließen.



Abb. 7: Darstellung amtlich kartierte Biotope (BayernAtlas 2026)
Rosa: amtlich kartierte Biotope
Rot: Lage Planungsgebiet

2.2.3 Überschwemmungsgebiet / Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näherem Umfeld befinden sich keine Hochwassergefahrenflächen der Kategorie HQ 100 (Gebiete, die bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überflutet werden). Das Planungsgebiet ist somit nicht von Hochwasserereignissen betroffen.

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer, der Aubach, befindet sich in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 450 m. Eine Beeinträchtigung des Gewässers durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten.



Abb. 8: Darstellung Hochwassergebiete (BayernAtlas 2026)
Blau: Hochwassergefahrenflächen HQ 100
Rot: Lage Planungsgebiet

2.2.4 Kultur- und Sachgüter

In der östlichen Hälfte des Plangebiets befinden sich das Bodendenkmal D-1-7741-0223 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie in ca. 200 m Entfernung im Osten das Bodendenkmal D-1-7741-0228 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Maria bei Winhöring“.

Vor Beginn von Bodeneingriffen ist die denkmalfachliche Situation mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzuklären. Erforderliche Maßnahmen (z. B. archäologische Untersuchungen) sind rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.



Abb. 9: Darstellung Boden- und Baudenkmal (BayernAtlas 2026)
Rot: Lage Planungsgebiet

2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

2.3.1 Schutzgut Boden

Geologisch liegt das Gebiet in der naturräumlichen Haupteinheit D065 Alpenvorland und darin im Naturraum 053 Alzplatte.
Im Plangebiet steht oberflächennah eine ca. 0,4–0,5 m mächtige Mutterbodenschicht über überwiegend weichen, schluffig-sandigen Decklehmen an. Darunter folgen verlehmte bzw. lehmfreie postglaziale Kiese und Schotter, örtlich mit geringmächtigen Schwemmsandeinschaltungen. Im nordöstlichen Bereich wurden zudem bindige Auffüllungen mit Bauschuttanteilen festgestellt.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist hierdurch bereits anthropogen vorbelastet. Insbesondere durch regelmäßige Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln können die natürlichen Bodenfunktionen teilweise beeinträchtigt sein.

Zur ergänzenden Beurteilung der natürlichen Bodenfunktionen liegt eine gutachterliche Stellungnahme von Ingenieurbüro GEO Ingenieure GmbH vom 27.10.2026 vor. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Bodeninformationen des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU).
Demnach weisen die Böden ein mittleres Rückhaltevermögen für anorganische sowie weitestgehend auch für organische Schadstoffe auf. Lediglich für das Pflanzenschutzmittel Glyphosat wird das Rückhaltevermögen als gering bewertet. Das Säurepuffervermögen wird aufgrund der fehlenden forstwirtschaftlichen Nutzung für die vorliegende Bewertung als nicht maßgebend angesehen.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Böden sowie die effektive Kationenaustauschkapazität werden als mittel eingestuft. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen ist als hoch zu bewerten, während die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe im Boden als gering eingestuft wird.
Der Karbonatgehalt im Ober- und Unterboden wird mit gering bis mittel angegeben. Im darunterliegenden Untergrund, der aus karbonatischen Schottern aufgebaut ist, ist der Karbonatgehalt hoch. Die Feldkapazitäten, einschließlich der nutzbaren Feldkapazität im effektiven Wurzelraum, werden als gering bis mittel bewertet. Stau- oder Haftnässe ist bis zu einer Tiefe von 1 m bzw. insgesamt nicht vorhanden.

Im Hinblick auf mögliche PFOA-Belastungen des Bodens erfolgen gegebenenfalls erforderliche Untersuchungen sowie der Umgang mit belastetem Bodenmaterial in Abstimmung mit dem Landratsamt Altötting, Sachgebiet Bodenschutz, unter Berücksichtigung des PFAS-Leitfadens des BMUV und Bodenmanagementkonzept des Landratsamtes Altötting.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht.

Auf Grundlage der untersuchten natürlichen Bodenfunktionen wird die Bedeutung des Schutzguts Boden aus gutachterlicher Sicht insgesamt als mittel eingestuft.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine Wasserschutzgebiete, und das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Hochwassergefahrenbereiche.
Das Grundwasser wurde bei der Baugrunduntersuchung in etwa 5,5 m Tiefe unter Gelände (ca. 383,4 m NHN) angetroffen; der vorsorglich angesetzte höchste Grundwasserstand (HGW) liegt bei ca. 384,7 m NHN.
Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt und weist grundsätzlich eine gute Versickerungsfunktion für anfallendes Niederschlagswasser auf.

Aufgrund der erwarteten Zunahme von Starkniederschlagsereignissen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Planungsgebiet künftig intensivere Abflussgeschehen auftreten können. Bei starken Regenereignissen, insbesondere bei Sturzfluten, sind flächenhafte Abflüsse, Erosion sowie die Einleitung von Wasser und abgeschwemmtem Material in tiefer liegende Bereiche möglich. Dabei ist sowohl das innerhalb des Gebietes anfallende Oberflächenwasser als auch potenziell von außen zufließendes Wasser zu berücksichtigen (§ 37 WHG).
Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, geeignete vorsorgliche Maßnahmen zur Minimierung möglicher Schäden zu prüfen. Hierzu zählen unter anderem:

- Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserrückhaltung
  (z.B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder Retentionsräume)
- Erhöhung der Versickerungsmöglichkeiten
  (wasserdurchlässige Beläge, begrünte Flächenanteile)
- Vorsorgliche Gebäude- und Grundstücksschutzmaßnahmen
  (schwellenartige Bauwerksdetails, angepasste Höhenlagen von ebenerdigen Öffnungen)

- Berücksichtigung möglicher externer Zuflüsse
  (geeignete Ableitungs- oder Rückhaltestrategien entlang der Grundstücksgrenzen)

Die Prüfung und Umsetzung solcher Maßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der späteren Planungs- und Ausführungsebenen.

2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sowie der strukturellen Ausstattung weist das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gehölzbestände, Gewässer oder sonstigen naturschutzfachlich hochwertigen Habitatstrukturen vorhanden. Die potenziell vorkommende Fauna beschränkt sich daher überwiegend auf häufige und störungstolerante Arten der landwirtschaftlich genutzten Offen- und Halboffenlandschaft.

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten

Stellungnahme des Ingenieurbüros GEOPLAN GmbH vom 21.09.2026:

„Am 24.07.2026 wurde eine Ortsbegehung der Fläche durchgeführt.
Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Nördlich der Flurnummer 392/1 verlaufen die Kreisstraße AÖ 35 sowie ein Radweg. Östlich, südlich und westlich grenzen weitere Ackerflächen an. In ca. 100 m Entfernung im Osten befinden sich ein Friedhof sowie eine Gehölzreihe. In ca. 70 m Entfernung im Westen befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung. Im Nordosten, in ca. 80 m Entfernung, sind entlang des Radweges ebenfalls Gehölze vorhanden.
Grundsätzlich kann die Fläche als Bruthabitat für Bodenbrüter dienen. Die Eignung als Lebensraum wird jedoch durch eine starke Kulissenwirkung der umliegenden Gehölz- und Vertikalstrukturen (Friedhof im Osten, Biotop im Süden, Wohnbebauung im Westen) sowie durch die im Norden vorbeiführende Kreisstraße beeinträchtigt.
Ein Vorkommen weiterer gesetzlich geschützter Arten innerhalb des Eingriffsbereichs ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der starken Kulissenwirkung wird auf ausführliche Kartierungen verzichtet. Eine Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bzw. eine Gefährdung von geschützten Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.“

2.3.4 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb einer offenen, landwirtschaftlich geprägten Landschaft mit grundsätzlich günstigen Voraussetzungen für den Luftaustausch und die nächtliche Kaltluftbildung.
Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität bestehen insbesondere durch die nördlich angrenzende Kreisstraße AÖ 35 und das damit verbundene Verkehrsaufkommen. Erhebliche klimatische oder lufthygienische Belastungen sind derzeit jedoch nicht erkennbar.

Insgesamt wird die Bedeutung des Schutzguts Klima und Luft aufgrund der vorhandenen Freiflächenfunktionen als gering eingestuft.

2.3.5 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaft und wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Prägend für das Landschaftsbild sind insbesondere die großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die bestehende Infrastruktur. Nördlich des Plangebiets verläuft eine leicht erhöhte Verkehrsstraße mit anschließender Bebauung, wodurch eine technische Vorbelastung des Landschaftsraums gegeben ist.
Östlich des Plangebiets befinden sich der gemeindliche Friedhof, welcher den Landschaftsraum gliedert und die Fernwirkung des Standorts abschirmt.

Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund der bestehenden technischen Vorprägung sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung einschließlich des Maschineneinsatzes sowie durch die nördlich angrenzende Kreisstraße AÖ 35 und das damit verbundene Verkehrsaufkommen.

Besondere Aufenthalts-, Wohn- oder Erholungsfunktionen bestehen innerhalb des Plangebiets nicht. Auch besonders schutzbedürftige Einrichtungen oder Nutzungen befinden sich nicht im näheren Umfeld.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur sowie der bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorprägung wird die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Mensch insgesamt als gering eingestuft.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für Bodeneingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aufgrund des bekannten Bodendenkmals die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten. Die Erlaubnispflicht gilt, soweit nicht eine gesetzliche Ausnahme nach Art. 7 BayDSchG vorliegt. Die erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnisse sind rechtzeitig vor Durchführung der entsprechenden Maßnahmen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet befindlichen Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine grundlegende Änderung der bestehenden Nutzungs- und Standortverhältnisse ist nicht zu erwarten. Die derzeitige Ausprägung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter würde im Wesentlichen fortbestehen.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind jedoch weiterhin standorttypische Veränderungen und Nutzungseinflüsse nicht auszuschließen.

3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Der Umweltzustand im Plangebiet wird schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden dabei in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungen differenziert. Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ.

Im Rahmen der Bewertung wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens unterschieden:

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Bodenveränderungen infolge von Auf- und Abtrag sowie Verdichtung
- Potenzielle Beeinträchtigungen des Bodens und Grundwassers bei unsachgemäßem Umgang mit Maschinen und Betriebsstoffen
- Temporäre Lärm- und Staubemissionen durch Bauaktivitäten und Baustellenverkehr
- Geringfügige Luftemissionen durch den Einsatz von Baufahrzeugen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Dauerhafte Inanspruchnahme und Versiegelung bislang unbebauter landwirtschaftlicher Flächen
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen
- Geringfügige Veränderung mikroklimatischer Bedingungen im unmittelbaren Umfeld versiegelter Flächen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Mögliche geringfügige Lärmemissionen durch den Betrieb der baulichen Anlagen sowie durch An- und Abfahrtsverkehr

3.2.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist im Boden mit Vorbelastungen durch organische und anorganische Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel zu rechnen.

Mit der Umnutzung der Fläche in ein Sondergebiet für ein Feuerwehrgerätehaus kommt es zur Inanspruchnahme bislang unversiegelter Böden und damit zum dauerhaften Verlust bzw. zur Einschränkung natürlicher Bodenfunktionen.

Baubedingt
Für die Errichtung der baulichen Anlagen werden der Oberboden sowie Teile der darunterliegenden Bodenhorizonte abgetragen und umgelagert. Dadurch kann es zu einer Veränderung bzw. teilweisen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sowie Lebensraumfunktion) kommen.

Darüber hinaus können im Zuge der Bautätigkeiten durch Baumaschinen, Baustellenverkehr und Materiallagerungen temporäre Bodenverdichtungen auftreten.

Anlage- und betriebsbedingt
Durch die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses sowie der zugehörigen Nebenanlagen, Erschließungs- und Verkehrsflächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung von Bodenflächen. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig eingeschränkt.

Entlang der Zufahrtsbereiche sind zudem nutzungsbedingte Immissionen, insbesondere durch Staub und Abgase, zu erwarten.

Ergebnis
Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Boden wird insgesamt als hoch eingestuft.

3.2.2 Schutzgut Wasser

Auswirkungen
Baubedingt
Durch den Abtrag des Oberbodens während der Bauphase wird die natürliche Schutz- und Pufferfunktion des Bodens gegenüber dem Grundwasser vorübergehend reduziert. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht daher ein potenzielles Risiko für Schadstoffeinträge in den Boden und das Grundwasser. Zudem kann es durch Baumaschinen, Baustellenverkehr und Materiallagerungen zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt wird. Gleichzeitig geht durch die Inanspruchnahme der Fläche ein Teil des natürlichen Retentionsvermögens verloren.
Anlage- und betriebsbedingt
Durch die Versiegelung von Teilflächen geht das natürliche Retentions- und Versickerungsvermögen des Bodens in diesen Bereichen dauerhaft verloren.

Im Bereich der Verkehrs- und Betriebsflächen kann Niederschlagswasser geringfügig belastet sein, wodurch potenziell ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Durch eine sachgerechte Entwässerung sowie den

ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen können diese Auswirkungen jedoch weitgehend minimiert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich innerhalb des Plangebiets versickert werden und darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Ergebnis
Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Wasser wird insgesamt als mittel eingestuft.

3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Auswirkungen
Durch die geplante Bebauung und Versiegelung bislang unbebauter Flächen gehen potenzielle Lebensraumstrukturen sowie mögliche Brut-, Entwicklungs- und Fortpflanzungsstätten verloren.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Vorbelastungen ist jedoch überwiegend von Lebensräumen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung auszugehen.

Baubedingt
Während der Bauphase ist mit temporären Störungen innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld zu rechnen. Diese entstehen insbesondere durch Baustellenverkehr, Baulärm und visuelle Beeinträchtigungen. Nach Abschluss der Bauarbeiten entfallen die bauzeitlichen Auswirkungen weitgehend.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die angrenzende Verbindungsstraße sowie die umliegenden Nutzungen werden diese Beeinträchtigungen insgesamt als vergleichsweise gering eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingt
Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer dauerhaften Veränderung der bisherigen Habitatstrukturen. Die Fläche wird überwiegend baulich überprägt, wodurch sich die Lebensraumeignung für Offenlandarten verringert.

Geplante Eingrünungsmaßnahmen tragen dazu bei, neue Randstrukturen und Übergangslebensräume zu entwickeln und die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften zu minimieren.

Detaillierte Aussagen zu artenschutzfachlichen Maßnahmen und konkreten Beeinträchtigungen können erst nach Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung getroffen werden.

Ergebnis
Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering eingestuft. Die abschließende Bewertung erfolgt nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfung.

3.2.4 Schutzgut Klima

Auswirkungen
Baubedingt
Während der Bauphase ist durch den Einsatz von Baumaschinen sowie durch zusätzlichen Baustellen- und Lieferverkehr mit temporär erhöhten Luftschadstoff- und Staubemissionen zu rechnen. Die Auswirkungen sind auf die Dauer der Bauarbeiten beschränkt.

Anlage- und betriebsbedingt
Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Flächen sind geringfügige Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Insbesondere kann es zu einer verminderten Verdunstungsleistung, einer erhöhten Wärmeabstrahlung versiegelter Flächen sowie lokal zu einer leicht reduzierten Luftfeuchtigkeit kommen.

Klimatisch bedeutsame Gehölzstrukturen oder Flächen mit besonderer Funktion für die Kalt- und Frischluftentstehung sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wirken diesen Auswirkungen entgegen und tragen zu einer kleinklimatischen Aufwertung sowie zu einer Verbesserung der Durchgrünung bei.

Ergebnis
Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Klima wird insgesamt als gering eingestuft.

3.2.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Auswirkungen
Baubedingt
Während der Bauzeit ist temporär mit visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Kräne zu rechnen. Die Auswirkungen sind auf die Dauer der Bauphase beschränkt.

Anlage- und betriebsbedingt
Mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses und der Kalthalle erfolgt eine technische Überprägung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der angrenzenden Verkehrs- und Nutzungsstrukturen ist der Landschaftsraum bereits anthropogen geprägt.
Östlich des Plangebiets befindet sich der gemeindliche Friedhof, der weiterhin eine gliedernde Funktion im Landschaftsraum übernimmt.
Insgesamt sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis
Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild wird insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

3.2.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen
Baubedingt
Während der Bauphase ist temporär mit Lärm-, Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen sowie mit zusätzlichem Baustellen- und Lieferverkehr zu rechnen. Darüber hinaus können vorübergehende verkehrsbedingte und visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen auftreten. Die Auswirkungen sind auf die Dauer der Bauarbeiten beschränkt.

Anlage- und betriebsbedingt
Das Plangebiet weist bereits Vorbelastungen durch die angrenzende Straße und das bestehende Verkehrsaufkommen auf. Mit der geplanten Nutzung als Feuerwehrhaus ist von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auszugehen. Dadurch kann es zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsgeräusche sowie der Luftschadstoffbelastung im Umfeld des Plangebiets kommen.
Im Einsatzfall können darüber hinaus kurzfristige Lärmemissionen durch an- und abfahrende Einsatzfahrzeuge sowie Martinshörner auftreten. Aufgrund der zeitlich begrenzten und ereignisbezogenen Nutzung wird die Erheblichkeit insgesamt jedoch als gering eingestuft.

Ergebnis
Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Mensch wird insgesamt als gering eingestuft.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen
Baubedingt
Das im Randbereich des Planungsgebiets gelegene Baudenkmal wird während der Bauarbeiten entsprechend gesichert und geschützt. Temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase können daher minimiert werden.

Anlage- und betriebsbedingt
Weitere Bau- oder Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebiets werden durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.
Sollten bei Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmäler festgestellt werden, sind diese gemäß den geltenden denkmalschutzrechtlichen Vorschriften unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Arbeiten im betroffenen Bereich sind bis zur fachlichen Begutachtung einzustellen.

Ergebnis
Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird insgesamt als gering eingestuft.

3.3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen

Um die Ergebnisse vergleichbar zu machen, erfolgt eine Zusammenfassung der Bewertung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter in tabellarischer Form.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	hoch	hoch	hoch
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Arten und Lebensräume	mittel	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft/ Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Bei Realisierung der Planung kommen die vorgenannten Umweltauswirkungen zum Tragen. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (insbesondere Eingrünung, sachgerechte Bauausführung sowie Versickerung des Niederschlagswassers) können die Auswirkungen insgesamt reduziert werden, sodass die Eingriffe als gering bis mittel einzustufen sind.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für die einzelnen Schutzgüter durchgeführt:

4.1.1 Schutzgut Boden

- Bodenumsetzungen bzw. -bewegungen nur im nötigsten Rahmen
- Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten getrennt abzutragen, schichtgerecht in fachkundig angelegten Bodenmieten (max. Höhe 2 m) zu lagern und ggf. nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen
- Baustellenverkehr und Lagerflächen sind auf den Geltungsbereich zu beschränken
- Reduzierung des Versiegelungsgrades des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit technisch möglich
- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenaushub, insbesondere bei Hinweisen auf mögliche Schadstoffbelastungen
- Boden- und Aushubmanagement: Möglichst vollständige Verwertung des geeigneten Aushubmaterials innerhalb des Plangebiets, z. B. durch geringfügige Geländeanhebungen, zur Reduzierung überschüssiger Bodenmassen

4.1.2 Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Niederschlagswasser ist möglichst innerhalb des Planungsgebiets zu versickern

4.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume / Landschaftsbild

- Festgesetzte Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen mit heimischen Gehölz- und Strauchpflanzungen

~~4.2 Maßnahmen zum besonderen Artenschutz~~

~~Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden derzeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im weiteren Verfahren ergänzt.~~

4.2 Eingriffsregelung

4.2.1 Flächenbilanzierung

Die nachfolgende Bilanzierung erfolgt nach dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12-2021) und der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV vom 07. August 2013).

Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,05 ha, die GRZ beträgt 0,4.

Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

BESTANDSERFASSUNG				
Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/ Eingriffsfaktor**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
Acker	10.335	3	0,4	12.402
Summe	**10.335**			**12.402**

Vermeidungsmaßnahmen, die beim Planungsfaktor angerechnet werden können:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Mindestanzahl von standortgerechten heimischen Laubbäumen	Schaffung von Lebensraum- und Trittsteinstrukturen sowie Verbesserung von Kleinklima und Landschaftsbild	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Rückhaltung von Niederschlags-wasser in Versickerungsmulden	Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts durch ortsnahe Versickerung, Reduzierung des Oberflächenabflusses	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Summe (max. 20 %)		**10 %**

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	11.162

<u>Ausgleichsbedarf</u>

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **11.162** Wertpunkten.

Da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind, sind mit dem rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch Beeinträchtigungen nicht flächenbezogen bewertbarer Merkmale der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft abgedeckt.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen abgedeckt. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Nachweis Ausgleichsflächen

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 392, Gemarkung und Gemeinde Winhöring, durch die Anlage von artenarmen Extensivgrünland auf insgesamt 330 m² umgesetzt (Fläche A1).

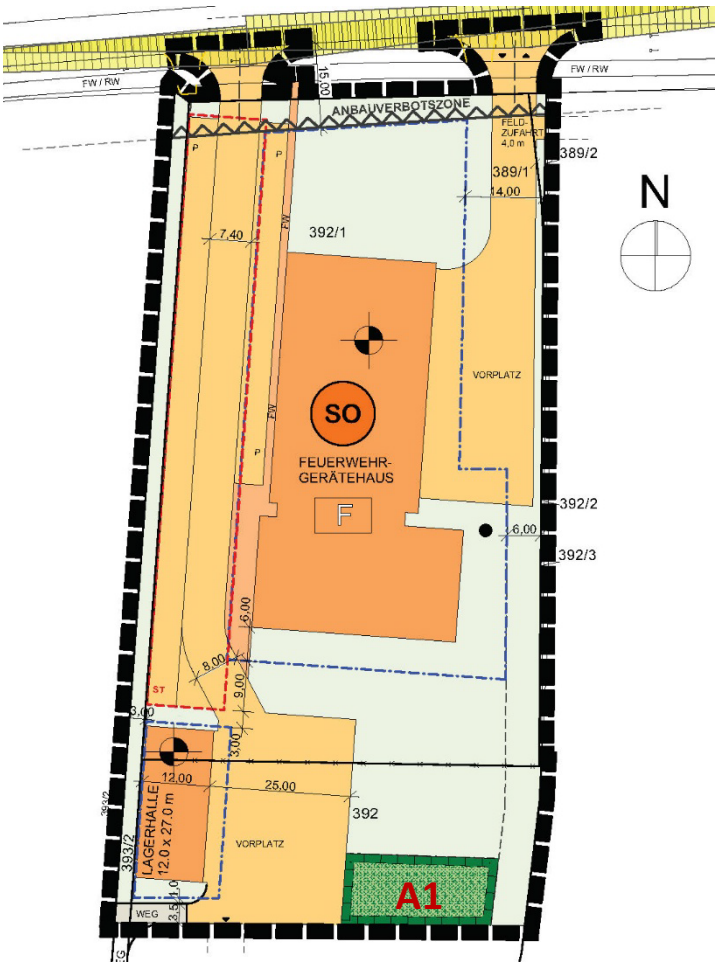
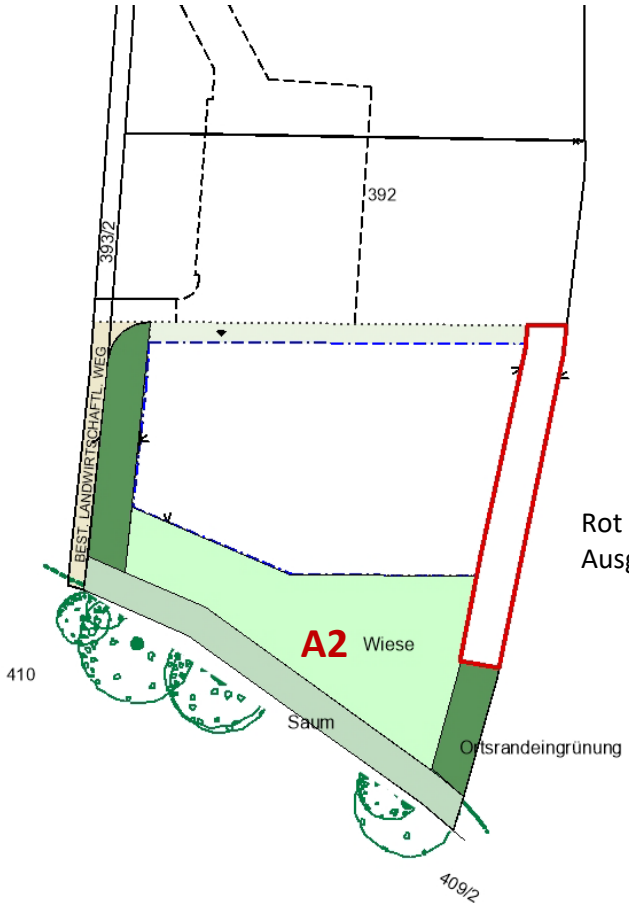


Abb. 10: **Ausgleichsfläche A1** innerhalb Geltungsbereich - Teilfläche Fl.-Nr. 392

Die externe Ausgleichsfläche wird auf der im Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ entsprechend gekennzeichneten Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 392, Gemarkung Winhöring, auf insgesamt 1.545 m² erbracht (Fläche A2).

Beide Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Rot umrandete Fläche =
Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Nr. 45 (A3)

Abb. 11: **Ausgleichsfläche A2** außerhalb Geltungsbereich - Teilfläche Fl.-Nr. 392

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			**Prognosezustand nach der BNT-Liste**			**Ausgleichsmaßnahme**			
Code	**Bezeichnung**	**Bewertung (WP)**	**Code**	**Bezeichnung**	**Bewertung (WP)**	**Fläche (m²)**	**Aufwertung**	**Entsiegelungsfaktor**	**Ausgleichsumfang (WP)**
Flur-Nr. 392 Teilfläche – Fläche A1									
A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	330	6	0	1.980
Flur-Nr. 392 Teilfläche – Fläche A2									
A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	885	6	0	5.310
A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	B112	Mesophile Hecken	10	310	8	0	2.480
A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	K122	Mäßig artenreiche Säume	6	350	4	0	1.400
Summe Ausgleichsumfang (WP)									**11.170**

Dem ermittelten Kompensationsbedarf von 11.162 Wertpunkten steht ein Kompensationsumfang von 11.700 Wertpunkten gegenüber.
Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird damit vollständig erbracht.

4.2.2 Beschreibung der Ziele sowie des Maßnahmen- und Pflegekonzepts

Kompensationsfläche A1 - Teilfläche Fl.-Nr. 392, Gemarkung Winhöring

- **Anlage artenarmes Extensivgrünland**

- Ansaat mit zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet Nr. 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum 8) mit mind. 50 % Kräutern (z. B. „Blühendes Inntal“, Fa. Georg Hans oder gleichwertig)
- Pflege 1. Jahr: 1. Schnitt ab einer Wuchshöhe zw. 8-10 cm, 2. Schnitt ca. 14 Tage später, 3. Schnitt im Herbst
  Pflege 2. Jahr: Zweimalige Mahd/Jahr, 1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt mind. 8 Wochen später
- Abfuhr des Mähguts
- Verzicht auf Einsatz von Düngung und Pestiziden

Kompensationsfläche A2 - Teilfläche Fl.-Nr. 392, Gemarkung Winhöring

- **Entwicklung naturnaher Gras- und Krautsaum**

- Ansaat einer standortgerechten, gebietseigenen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet Nr. 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum 8) in einer Breite von 5 m entlang des bestehenden Waldrands
- abschnittsweise und zeitlich versetzt im Abstand von zwei Jahren mähen, je Pflegegang darf höchstens die Hälfte der Fläche gemäht werden
- vollständige Abfuhr des Mähguts
- Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Befahren, Ablagerungen und eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche sind unzulässig

- **Entwicklung einer gestaffelten Gehölzpflanzung**

- Anlage einer gestaffelten Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietseigenen Sträuchern und Laubbäumen (autochthone Pflanzen der Herkunftsregion Hu (Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten) gem. „Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB)“).
- mind. 3-reihig, in einer Breite von 6 m, Pflanzdichte mindestens 1 Strauch je 1,5 m², Mindestpflanzgröße Strauch, 2 x verpflanzt, ~~mit Ballen~~, Höhe 60-100 cm.
- Je angefangene 25 m Länge der festgesetzten Pflanzfläche ist zudem ein Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, ~~mit Ballen~~, Stammumfang 10-12 cm.
- Schnittmaßnahmen bei Bäumen sind nur zur Förderung des arttypischen Habitus, zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sowie der Pflanzengesundheit zulässig.
  Kappungen von Baumkronen sind nicht zulässig.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, erforderlichenfalls vor Wildschäden zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichartig und in mindestens gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
-

- **Anlage artenarmes Extensivgrünland**

- Ansaat mit zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet Nr. 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum 8) mit mind. 50 % Kräutern (z. B. „Blühendes Inntal“, Fa. Georg Hans oder gleichwertig)
- Pflege 1. Jahr: 1. Schnitt ab einer Wuchshöhe zw. 8-10 cm, 2. Schnitt ca. 14 Tage später, 3. Schnitt im Herbst
  Pflege 2. Jahr: Zweimalige Mahd/Jahr, 1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt mind. 8 Wochen später
- Abfuhr des Mähguts
- Verzicht auf Einsatz von Düngung und Pestiziden

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da der gewählte Standort eine Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht und aktuell kein alternatives Grundstück zur Verfügung steht.

6. METHODISCHES VORGEHEN

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.
Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12-2021) und der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV vom 07. August 2013).

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ist die Umsetzung und dauerhafte Entwicklung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen im Rahmen der bauleitplanerischen Überwachung zu kontrollieren.

8. ZUSAMMENFASSUNG

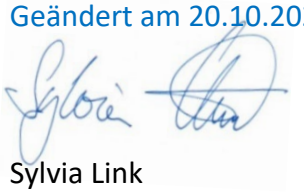
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche geschaffen. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden dabei teilweise versiegelt und baulich überprägt.

Die geplante Bebauung führt zu dauerhaften Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter, insbesondere auf Boden, Wasser, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden und Wasser, die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets sowie Eingrünungsmaßnahmen.

Unvermeidbare beziehungsweise nicht vollständig ausgleichbare Eingriffe werden entsprechend den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert. Hierdurch erfolgt eine ökologische Aufwertung der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die abschließende artenschutzrechtliche Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt am 27.08.2026
Geändert am 20.10.2026



Sylvia Link
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

9. LITERATUR

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayern-Atlas, Geodatenportal, Umweltfachinformationen

Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIN-Web, FIS-Natur Online

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Bayerische Kompensationsverordnung (2014), Arbeitshilfe zur Biotopwertliste

Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt (Hrsg.): Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, Stand 07. August 2013

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014