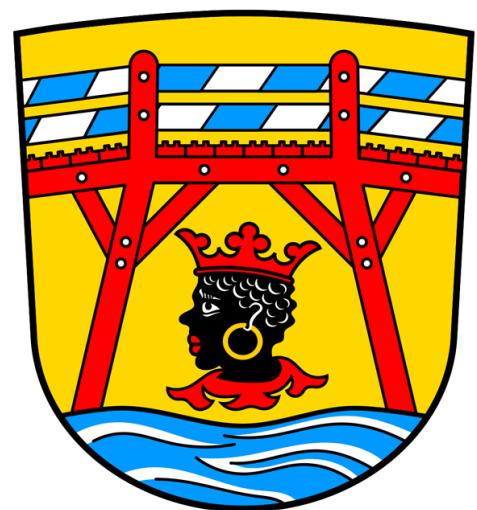


UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Anglberg West
und zur 6. Flächennutzungsplanänderung
Auftraggeber: Gemeinde Zolling

1. Fassung vom 21.07.2026 (Vorentwurf)
 2. Fassung vom xx.xx.xxxx (Entwurf)
- Satzung i. d. F. v. xx.xx.xxxx



VORABZUG

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	03
2	Beschreibung der Planung	03
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand	03
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	06
2.3	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	07
2.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	08
3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	08
3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	08
3.2	Schutzgut Boden und Fläche	09
3.3	Schutzgut Wasser	09
3.4	Schutzgut Klima und Luft	10
3.5	Schutzgut Landschaft	11
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
7.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	13
7.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	13
7.3	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	14
7.4	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter	15
7.5	Kompensationsmaßnahme	15
7.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	16
8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
9	Maßnahmen zur Überwachung	17
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

1 Einleitung

Die Gemeinde Zolling beabsichtigt im Westen von Anglberg den Bebauungsplan Anglberg West aufzustellen, um Baurecht für ein Dörfliches Wohngebietes (MDW) zu schaffen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan muss in diesem Bereich ebenfalls geändert werden.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Teil der Begründung. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 187/11 und 187/15, Gemarkung Anglberg sowie als Teilfläche die Flnr. 186, 187, 187/6, 188 Gemarkung Anglberg.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage



Abb. 01: Lageplan

Das Planungsgebiet liegt östlich von Zolling in Anglberg und ist über die Staatsstraße 2054 erschlossen. Südlich des Plangebietes und der Staatsstraße befindet sich der Amper Werkkanal Zolling.

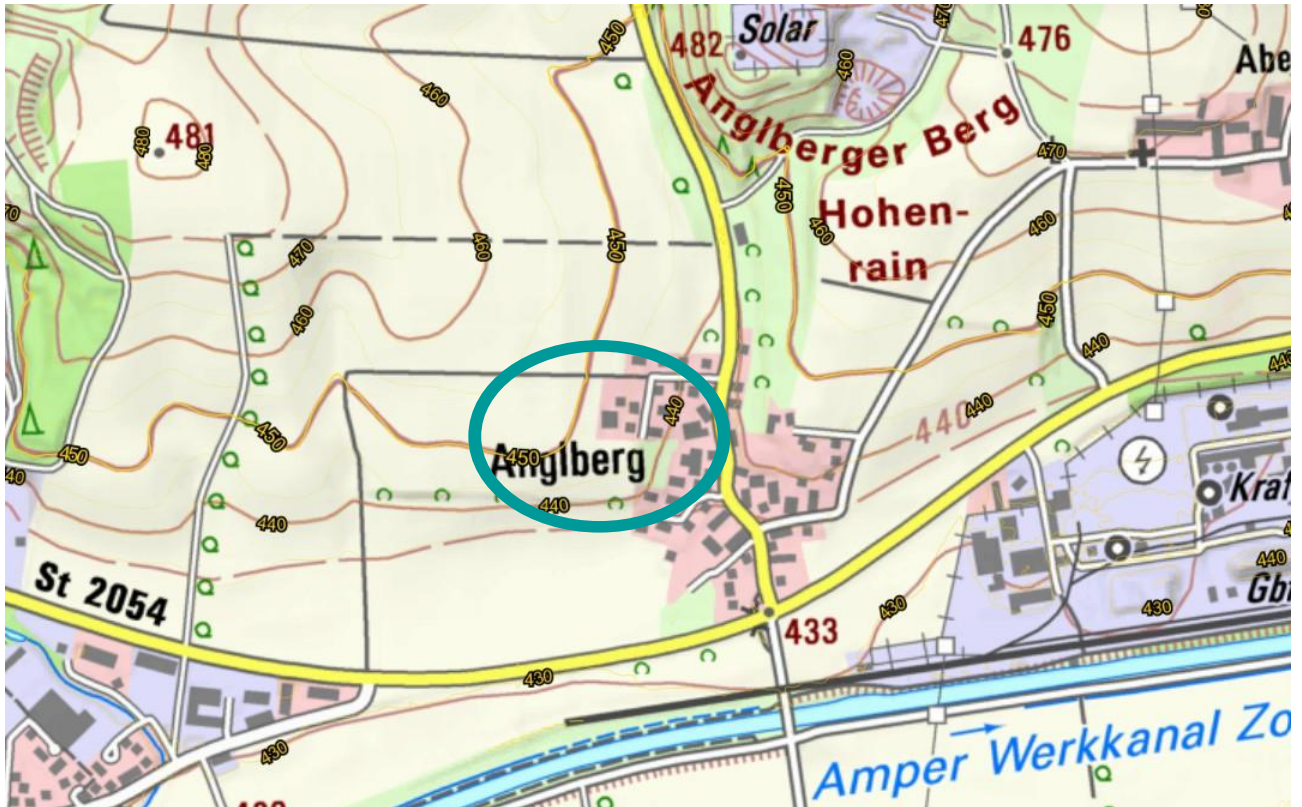


Abb. 02: Lage des Planungsgebietes

Bestand

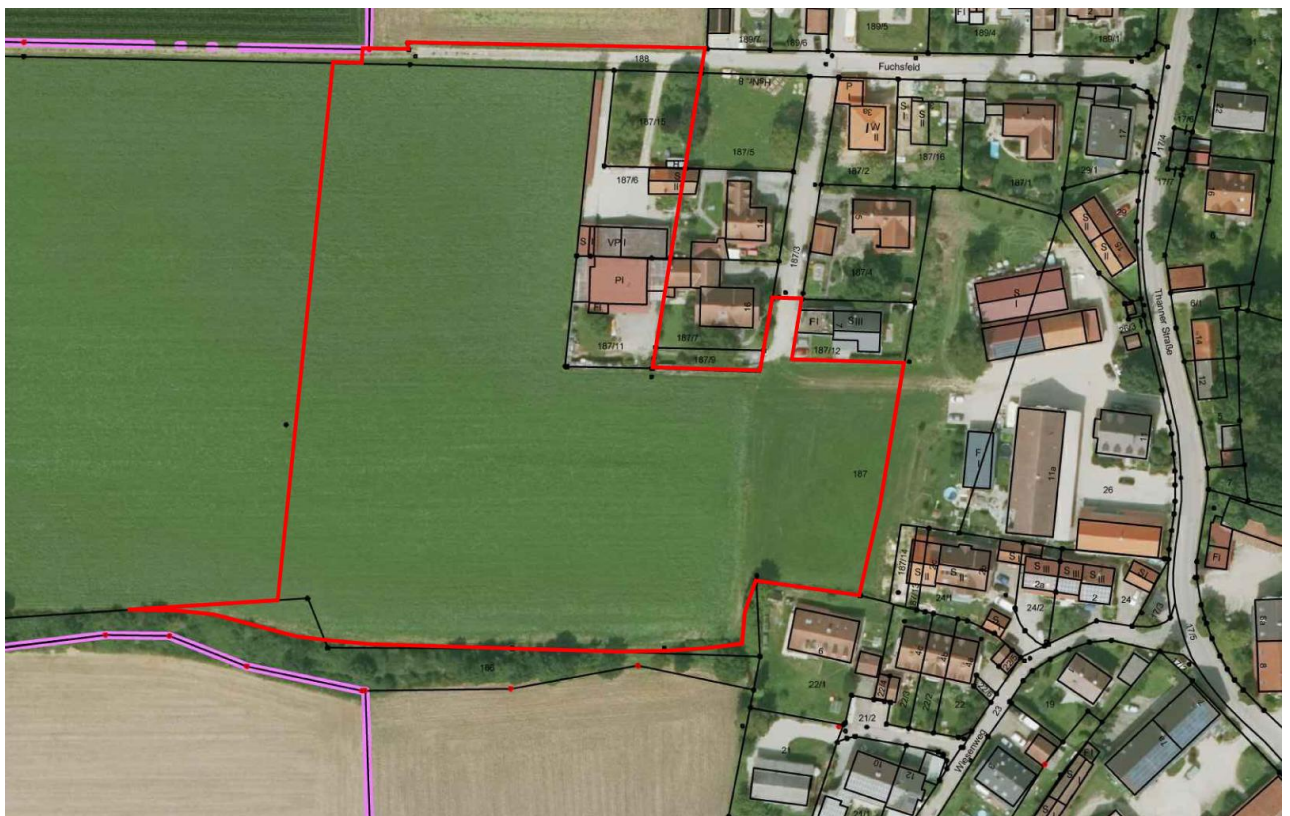


Abb. 03: Darstellung des Bestands im Luftbild

Im Osten des Plangebietes grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden befindet sich ein Biotop in Form einer Hecke. Das Plangebiet geht nach Westen in die freie Kulturlandschaft über und wird im Norden durch eine

vorhandene, schmale Anliegerstraße begrenzt. Der Nordöstliche Teil des Plangebietes ist bereits teilweise bebaut. Der östliche Teil des Plangebietes wird über eine zweite, bestehende Straße mit dem Namen Fuchsfeld erschlossen. Das Planungsgebiet selbst besteht zum größten Teil aus landwirtschaftlich genutztem Grünland und Ackerflächen.



Abb. 04: vorhandene Straße Fuchsfeld



Abb. 05: Blick von Fuchsfeld Richtung Süden (Grünland)



Abb. 06: Hecke im Süden (Biotop)



Abb. 07: vorhandene Bebauung im Nordosten



Abb. 08: Erschließungsstraße im Norden



Abb. 09: Plangebiet mit Ackerfläche

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

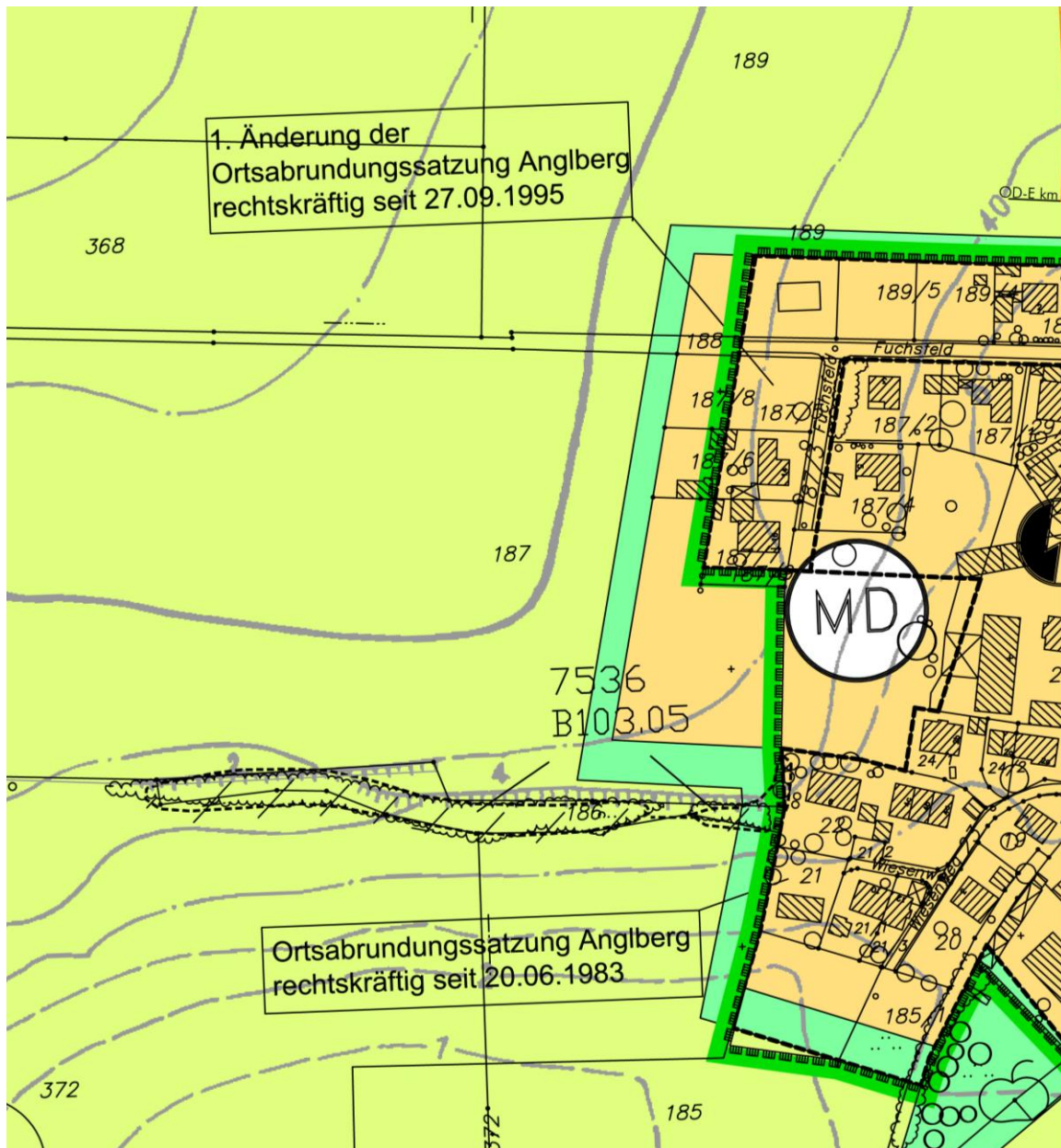


Abb. 10: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anglberg West ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling als Dorfgebiet mit Ortsrandeingrünung bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Biotop im Süden des Plangebietes ist ebenfalls dargestellt.

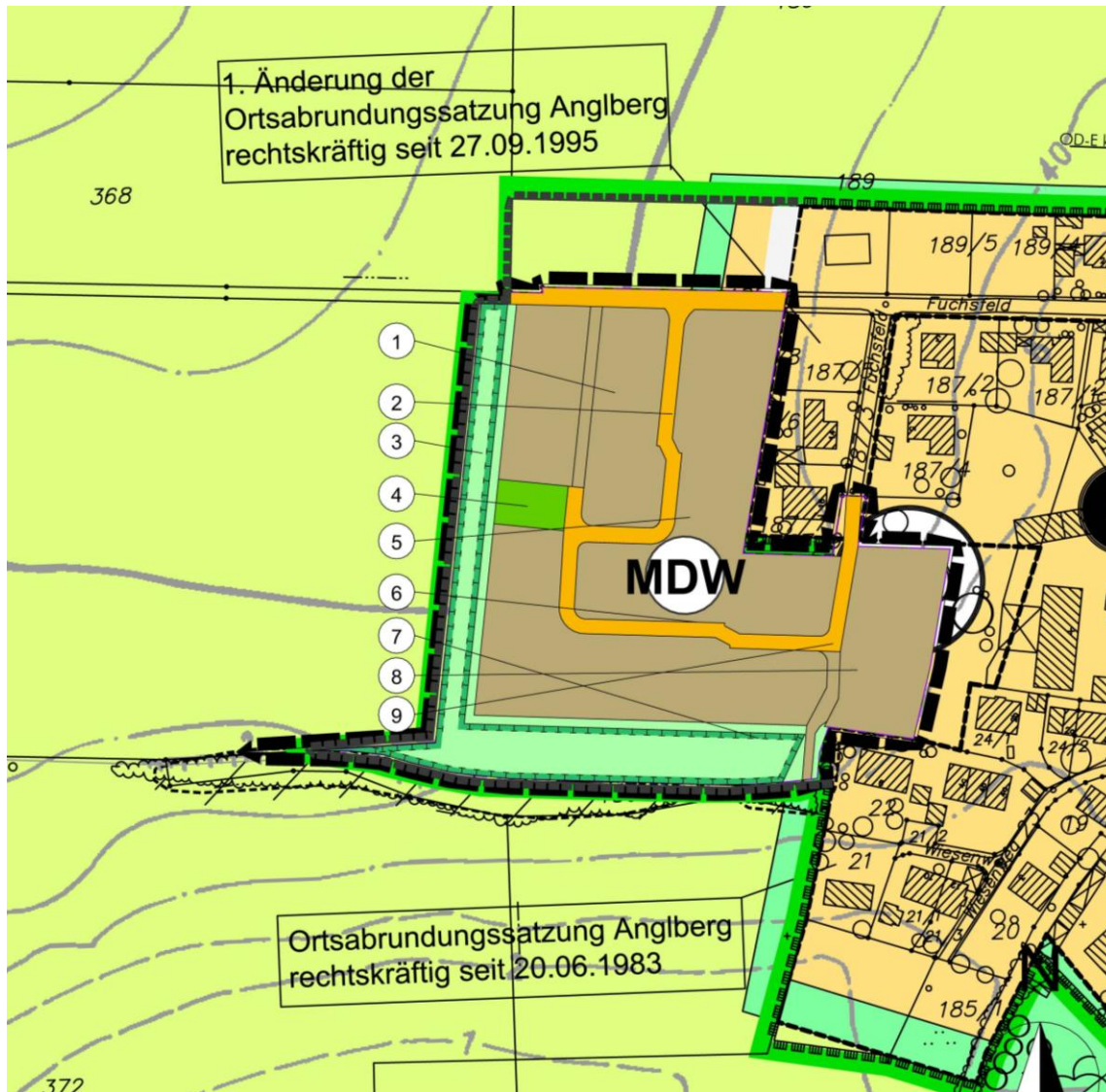


Abb. 11: 6. Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche und ein Teil des Dorfgebietes (MD) zu einem Dörflichen Wohngebiet (MDW) geändert. Etwa mittig auf der Westseite ist eine öffentliche Grünfläche geplant. Im Westen und Süden wird ebenfalls eine Grünfläche als Ausgleichsfläche bzw. zur Ortsrandeingrünung festgelegt.

2.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Inhalt

Der Bebauungsplan Anglberg West weist folgende Nutzungen aus:

- Dörfliches Wohngebiet (MDW) mit einer GRZ von 0,4
- Grünflächen (Eingrünung, Öffentliche Grünflächen, Spielplatz, Neupflanzung von Bäumen)
- Verkehrsflächen
- Ausgleichsfläche

Eine Hauptnutzung des Dörflichen Wohngebietes ist das Wohnen. Durch großzügige Grünflächen wird das Wohngebiet aufgewertet und durchgrünt. Der Geltungsbereich beträgt insgesamt ca. 2,15 ha. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Straße Fuchsfeld. Das Gebiet wird durch eine neue Ortsrandeingrünung, die überwiegend als Ausgleichsfläche dient, eingegrünt und in die Landschaft integriert.

Hauptziel des Bebauungsplanes Anglberg West ist die Schaffung von Wohnraum. Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Integration des Dörflichen Wohngebietes durch eine Eingrünung und Durchgrünung und die Schaffung von neuen und vielfältigeren Lebensräumen.

Das vorgesehene Wohngebiet soll im Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden.

2.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beim Schutzgut Arten und Lebensräume stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Das Plangebiet besteht im Moment aus landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen. Der Nordöstliche Teilbereich ist bereits bebaut und versiegelt. Im Planungsgebiet selbst existieren keine Biotopflächen, Schutzgebiete oder ASK-Flächen. Jedoch grenzt direkt im Süden eine Hecke als Biotopfläche (Biotop Nr. 7536-0103-005) an. Im Norden des Plangebietes befinden sich einige Bestandsbäume bzw. Sträucher, die jedoch auf Grund der Lage im Baufenster gefällt werden müssen.

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald und der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald.

Die Landwirtschaftliche Flächen stellen einen potentiellen Lebensraum für Feldvögel- und Wiesenbrüter dar. Die Flächen wurden im Frühjahr 2026 diesbezüglich überprüft. Die Ergebnisse wurden in der saP (spezielle artenschutz-rechtliche Prüfung) vom 29.06.2026 des Landschaftsökologen Herrn Schmid dargestellt. Es wurden Haussperling, Goldammer, Feldlerche und Dorngrasmücke festgestellt. Im Ergebnis wurden 5 Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF Maßnahme festgelegt auf die unter Punkt 6.1 und 7.5 eingegangen wird.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht im Plangebiet nur eine eingeschränkte Biotopfunktion und die reale Vegetation entspricht nicht der potentiell natürlichen Vegetation. Gegenüber der derzeitigen Nutzung führt die neue Nutzung als Wohngebiet zu einem Verlust an Lebensräumen für Tieren und Pflanzen. Durch die neue Ortsrandeingrünung entstehen für Flora und Fauna jedoch neue Lebensräume, so das baubedingt mit geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften kommen. Durch die geplanten Ortsrandeingrünung entstehen neue Lebensräume. Auf Grund der geplanten Durchgrünungsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern ist mittel- bis langfristig von neuen und vielfältigen Grünstrukturen auszugehen. Anlage- und betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Das Schutzgut Boden und Fläche ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern tritt im nördlichen Planungsgebiet überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) und im südlichen Plangebiet fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss) auf. Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt im Süden auf ca. 445 ü.NN und im Norden bei ca. 455 ü.NN und ist als steil zu betrachten. Das Gebiet ist derzeit bis auf einen Teilbereich im Nordosten unbebaut. Altlasten und Bodendenkmäler sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich versiegelter oder überbauter Flächen stark beansprucht und abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Vor allem auf Grund der starken Hanglage und der erforderlichen Terrassierungen ist mit erhöhten Erdbewegungen zu rechnen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es zu einer Bodenverdichtung, so dass baubedingt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche entstehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Möglichkeiten zur Bodenbildung und Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzungen sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen, so dass anlage- und betriebsbedingt ebenfalls mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgute Boden und Fläche zu rechnen ist.

Ergebnis

Auf Grund der Hanglage und der zusätzlichen Versiegelungen sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

3.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Die Geländeoberkante bei dem geplanten Baugebiet liegt nach dem Bayernatlas etwa bei 439-454 m

ü. NN. Der südlich gelegene Werkkanal liegt auf einer Höhe von ca. 428 m ü. NN. Nach der Hydrologischen Karte ist der Grundwasserhorizont des Tertiärs nach Stichtagsmessungen bei ca. 430 m ü. NN abzuschätzen. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Im Süden des Plangebietes befindet sich der Amper Werkkanal Zolling. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Wasserschutzgebiet, das Wasserschutzgebiet Zolling befindet sich westlich des Plangebietes.

Mit den durchgeführten Erkundungen im Rahmen des Bodengutachtens wurde kein Grund-/ Schichtenwasser angetroffen.

Jahreszeitlich bedingt ist aufgrund der örtlichen Geomorphologie und der Hanglage im flächenhaften Anschnitt mit unterschiedlich stark zulaufenden Oberflächen- und Niederschlagswässern, sowie Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Quellzutritte können nicht ausgeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit kommt es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung. Da es sich bei dem vorhandenen Boden um schluffig - lehmige Böden handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlecht versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf den Parzellen wird die Versiegelung durch Baukörper, Zufahrten und Stellplätze deutlich erhöht. Da wegen des vorhandenen, tonigen Bodens der Hanglage die Grundwasserneubildung schon im Bestand eingeschränkt funktioniert, wird die Grundwasserneubildung anlage- und betriebsbedingt nur gering reduziert. Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird gesammelt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Das anfallende Hangwasser wird auf der Westseite ebenfalls über Gräben Richtung Becken geleitet. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Wasser sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen

Bestand

Das vorherrschende Klima wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 800 mm. Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist West-Ost.

Baubedingte Auswirkungen

Die Windverhältnisse werden durch die neue Bebauung beeinflusst, so dass mit Windschneisen zu rechnen ist. Die Funktionen der Durchlüftung und der Luftreinigung bleiben im Gebiet auf Grund der Hanglage erhalten. Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen, so dass aber nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Realisierung der Planung werden durch die Beheizung der Gebäude, durch die Versiegelung sowie durch den zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen. Die geplante Eingrünung und die Durchgrünung des Baugebiets trägt zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist jedoch eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Naturraum 062 Donau-Isar-Hügelland. Das Gelände ist steil (Südhang) und besteht im Moment aus einer intensiven Acker- bzw. Grünlandfläche. Die Umgebung wird durch eine Agrarlandschaft geprägt. Die offene Agrarlandschaft lässt Blickverbindungen vor allem auf Grund der Hanglage zu. An der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Biotopfläche in Form einer Feldhecke.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden sich im Planungsgebiet große Veränderungen vollziehen. Anstelle der offenen Agrarlandschaft entsteht ein Wohngebiet. Die geplante Ortsrandeingrünung wird jedoch mittelfristig einen maßstäblichen, neuen Ortsrand schaffen und das Wohngebiet mit Baumpflanzungen begrünt werden, so dass mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Ergebnis

Im Ergebnis werden in Zukunft differenziertere Vegetationsstrukturen in Form der Ortsrandeingrünung und den festgesetzten Baumpflanzungen den Ortsrand positiv bestimmen, so dass baubedingt, anlage- und betriebsbedingt für das Schutzgut Landschaft geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes würde weiterhin fortgesetzt werden.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten liegen nicht vor, da keine anderen Grundstücke zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde mehrere Varianten untersucht, wie die neuen Gebäude sich am besten in die Landschaft und die Topografie einfügen.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig.

In Abstimmung mit der Gemeinde Zolling wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen.

Um das Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es nach Westen und Süden mit einer arten- und strukturreichen Hecke, Bäumen und Wiesenflächen eingegrünt. Die Ortsrandeingrünung bildet einen Übergang zur freien Landschaft. Des Weiteren sollen Baumpflanzungen einen Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebietes leisten und das Baugebiet in die Landschaft integrieren.

6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild ist nach Westen und Süden eine Ortsrandeingrünung bzw. eine Ausgleichsfläche vorgesehen.

Die Ortsrandeingrünung setzt sich aus Sträuchern der Artenliste zusammen, die Ausgleichsfläche besteht aus extensivem Grünland und vorwiegend Obstbaumpflanzungen. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebiets sind Baumpflanzungen pro angefangene 300m² Grundstücksfläche vorgesehen. Es werden Vorgaben zu den Pflanzqualitäten gemacht und die Ausgleichsfläche direkt angrenzend an das Plangebiet etabliert.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind insektenunschädliche Leuchtmittel zu verwenden und Kelleraufgänge und Lichtgräben so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Schottergärten werden verboten. Die Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit herzustellen. Es werden Vorgaben zu vogelsicheren Glasflächen (Art der Ausführung, möglichst Verzicht auf großflächige Fenster) gemacht.

Im Rahmen der saP (spezielle artenschutz-rechtliche Prüfung) vom 29.06.2026 des Landschaftsökologen Herrn Schmid wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt.

V1

Die Hecke südlich des Geltungsbereiches ist durch einen Pufferstreifen von mindestens 20 m Breite vor Lichtimmissionen aus der Siedlung zu schützen.

V2

Nötige Beleuchtungen sind so anzubringen, dass sie nur nach unten gerichtet sind und ab spätestens 22:00 Uhr gedimmt werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Zu verwenden sind Lichtquellen, die keine Lockwirkung auf Insekten haben, z.B. UV-arme, warmweiße LED- oder Natriumniederdruck-Lampen mit gelbem Licht.

V3

Zwischen der Hecke mit den Brutvorkommen von Dorngrasmücke und Goldammer und der Siedlung ist ein möglichst störungsfreier Pufferstreifen von 20 m Breite einzuplanen. Der Pufferstreifen sollte möglichst extensiv bewirtschaftet werden. Hier können locker-stehende Gehölze (z.B. Obstbäume) gepflanzt werden. Die Wiesen oder Staudenfluren unter den Gehölzen sind arten- und blütenreich zu gestalten und extensiv zu nutzen.

V4

Fällungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

V5

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche im Winter zwischen Anfang Oktober und Ende Februar um zu vermeiden, dass sich hier Brutpaare ansiedeln und Gelege oder Jungvögel geschädigt werden.

Schutzgut Boden und Fläche

Stellplätze und Garagenzufahrten werden wasserdurchlässig ausgeführt. Das Regenwasser wird gesammelt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Schutzgut Wasser

Stellplätze und Garagenzufahrten werden wasserdurchlässig ausgeführt. Das Regenwasser wird gesammelt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Schutzgut Klima und Luft

Das neue Baugebiet wird mit einer Ortsrandeingrünung und Ausgleichsflächen eingegrünt und mit Baumpflanzungen durchgrünt. Ein Gründach wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

7.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021). Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

7.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität und Ermittlung der Eingriffsschwere

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Gemäß Anlage 1 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft "Bewertung des Ausgangszustandes" werden innerhalb des Schutzgutes Arten und Lebensräume die zu kompensierenden Eingriffe gemäß nachfolgender Tabelle und Plan eingestuft.

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird eine **GRZ von 0,60** zugrunde gelegt wird.

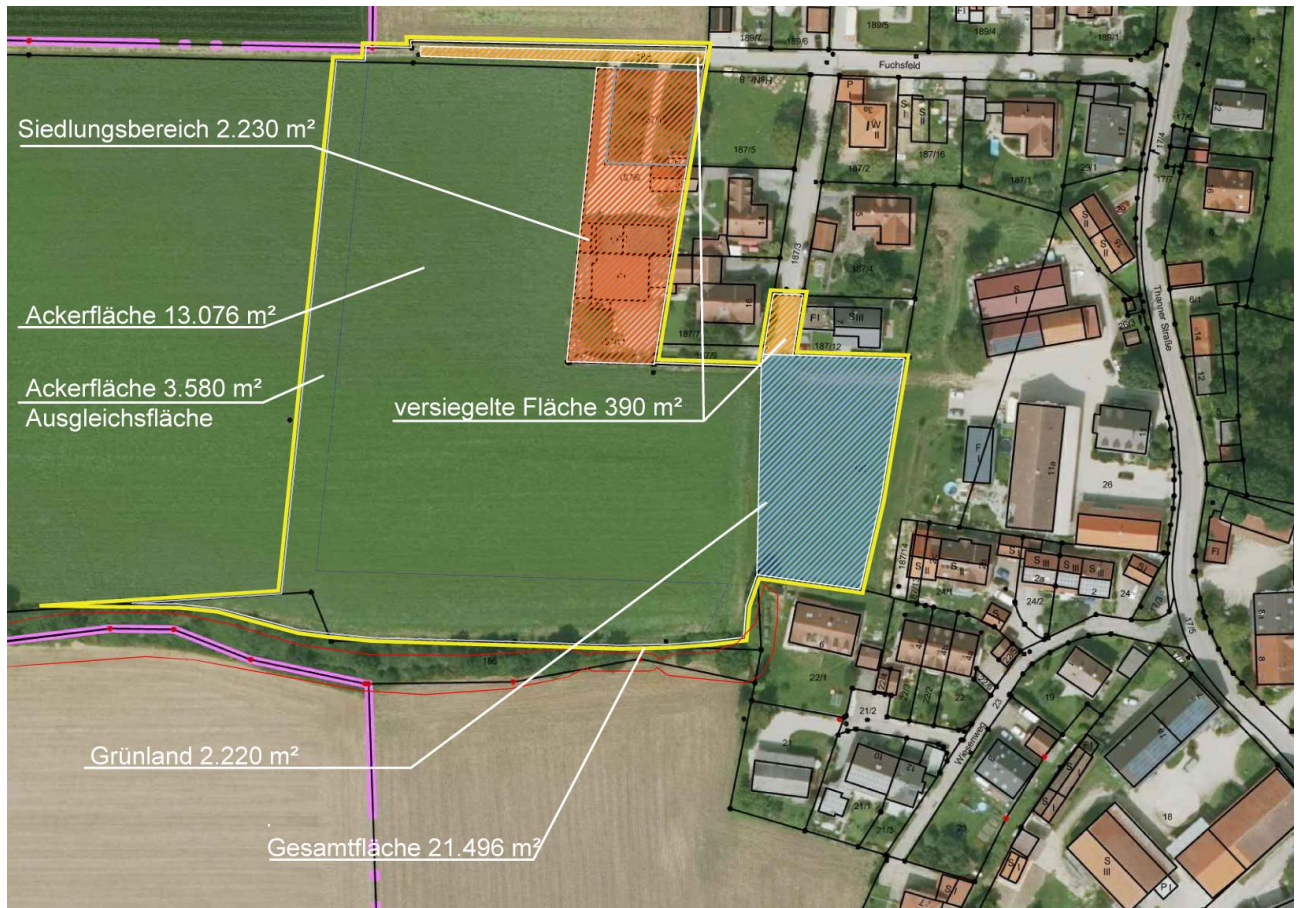


Abb. 12: Bewertung

Das vorhandene Grünland wird mit 3 WP, die Ackerfläche wird mit 2 WP bewertet. Der vorhandene Siedlungsbereich im Nordosten wird als X13 mit 1 WP definiert. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind bereits versiegelt und werden mit V11 (0 WP) bewertet. Der Bereich der künftigen Ausgleichsfläche wird nicht in die Berechnung miteinbezogen. Bei einem Eingriffsfaktor von 0,6 entsteht ein Ausgleichsbedarf von 21.025,20 Wertpunkten.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Ackerfläche A11	13.076	2	0,6	15.691,20
Ackerfläche A11 (künftige Ausgleichsfläche)	3.580	0	0,6	0,00
Grünland G11	2.220	3	0,6	3.996,00
Siedlungsbereich X13	2.230	1	0,6	1.338,00
versiegelte Fläche V11	390	0	0,6	0,00
Summe	21.496			21.025,20

7.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem **Planungsfaktor von 11 %** durch folgende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gerechtfertigt:

Vermeidungsmaßnahmen	
Baumpflanzung je 300 m²	3
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Pflanzqualitäten	1
Negativliste Bepflanzung	0,5
Ortsrandeingrünung Breite 3m	1
versickerungsfähige Beläge	1
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit 15 cm	1
Insektenfreundliche Beleuchtung	1
Verbot Schottergärten	0,5
Vogelsichere Glasflächen	1
Ausgleichsfläche angrenzend an Eingriffsfläche	1
Gesamt	11
Summe (11%)	2.312,77
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	18.712,43

Es entsteht eine Ausgleichsbedarf von 18.712,43 Wertpunkten, insgesamt 18.713 Wertpunkte.

7.4 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbalargumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplante Wohnbebauung bedingt. Auf Grund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bereits bebaute Flächen und der geplanten Ortsrandeingrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

7.5 Kompensationsmaßnahme

1. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 18.713 Wertpunkten (WP). Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt auf Flurnummer 187 und 186, Gemarkung Anglberg. Der Ausgangszustand ist intensivem Acker (A11, 2WP) zuzuordnen. Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.580 m².
2. Als Entwicklungsziel wird ein extensives, artenreiches Grünland festgelegt. Dabei wird regionales Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Wiese wird ab dem 1. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
3. Als Bäume sind überwiegend Obstbäume gemäß Planzeichen und Pflanzliste D.1.1 zu pflanzen
4. Die Anlage des Regenrückhaltebeckens in der Ausgleichsfläche ist ausdrücklich erlaubt.
5. Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
6. Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen
7. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflocken ausreichend zu markieren.
8. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Ausgangszustand			Prognosezustand				
Fläche	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Aufwertung	Fläche (m²)	Kompensationsmaßnahmen (Wertpunkte)
1	A11 Ackerfläche	2	G212 Extensives, artenreiches Grünland	8	6	3.580,00	21.480,00
Summe							21.480,00
Summe benötigte Wertpunkte							18.713,00
Rest							2.767,00

Insgesamt werden 18.713 Wertpunkte benötigt, so dass ein Rest von 2.767 Wertpunkten übrigbleibt. Diese könnten ins Ökokonto eingebucht werden.

Im Rahmen der saP (spezielle artenschutz-rechtliche Prüfung) vom 29.06.2026 des Landschaftsökologen Herrn Schmid wurden folgende CEF-Maßnahme zur Vermeidung festgesetzt.

CEF1

Um den Verlust des Feldlerchenrevieres zu kompensieren ist eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,5 ha erforderlich. Um die Siedlungsdichte der Feldlerche in der Feldflur um den gewünschten Wert zu erhöhen, müssen die Ausgleichsflächen optimal im Sinne der Feldlerche bewirtschaftet werden. Hierzu sind in geeigneter Lage – ab-seits von Wegen, Wäldern, Feldgehölzen und anderen Störquellen (mindestens 50 m Abstand bei niedrigen Hecken und einzelnen Gehölzen, bei hohen Feldgehölzen und Waldrändern deutlich mehr!) – lebensraumverbessernde Maßnahmen durchzuführen. Die Fläche kann auf mehrere Teilflächen aufgeteilt werden. Jede dieser Teilflächen Bebauungsplan „Anglberg West“ 29.6.2026 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung muss eine Mindestgröße von 0,2 ha aufweisen. Die Ausgleichsfläche darf nicht gedüngt oder mit Bioziden behandelt werden. Ein Großteil der Ausgleichsfläche (75%) soll als Ackerbrache „genutzt“ werden. Diese Fläche wird jährlich im ausgehenden Winter vor Beginn der Feldlerchenbrutzeit – möglichst noch im Februar, maximal bis Mitte März - geeggt oder umgebrochen. Zu Beginn des Frühjahrs ist diese Fläche dann sehr attraktiv als Brut- und Nahrungsfläche für Feldlerchen, da der aufkommende spontane niedrige Bewuchs Schutz und Deckung für die Nester bietet und reichlich Nahrung und offene Bodenstellen für die bodengebundenen Feldvögel vorhanden sind. Die im Laufe des Sommers dichter und höher werdende Vegetation bietet dann bis zum Ende des Winters Deckung und Nahrung für Feldvögel. Ein Viertel der Fläche ist als Blühfläche zu bewirtschaften, die regelmäßig alle 2 bis 3 Jahre neu angesät wird. Die Blühflächen sind nicht als schmale Streifen, sondern mindestens mit einer Breite von 20 m anzulegen. Zu verwenden sind Blümmischungen mit überwiegend niedrigwüchsigen und heimischen Pflanzenarten.

Die CEF-Maßnahme wird im weiteren Verfahren detailliert. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch keine geeignete Fläche vor.

7.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
 - Errichtung baulicher Anlagen
 - Einbringen standortfremder Pflanzen
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfbliättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen, welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

In Zusammenarbeit mit der **Gemeinde Zolling** wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

9 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie oben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungsmaßnahmen wird von der **Gemeinde Zolling** erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind.

Gegebenenfalls ist von der **Gemeinde Zolling** zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Anglberg West ist größtenteils eine im Moment landwirtschaftlich genutzt Fläche betroffen. Eine Teilfläche des Bebauungsplanes ist bereits bebaut. Baumbestand ist nur auf einer Parzelle vorhanden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft werden als gering beurteilt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden als mittel beurteilt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering

Landschaft	gering	gering	gering	gering
------------	--------	--------	--------	--------

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Anglberg West
und zur 6. Flächennutzungsplanänderung
Auftraggeber: Gemeinde Zolling

1. Fassung vom 21.07.2026 (Vorentwurf)
2. Fassung vom xx.xx.xxxx (Entwurf)
Satzung i. d. F. v. xx.xx.xxxx

Entwurfsverfasser:

Kirchdorf, den

.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Zolling, den

.....
Hartmut Priller
1. Bürgermeister