

## **Umweltbericht**

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Südwest I“  
Stadt Pocking

*Umweltbericht basierend auf Bebauungsplan-Entwurf vom 30.07.2025*

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Einleitung – Kurzdarstellung des Inhalts, Umfang, Untersuchungsraum .....                                         | 3  |
| 2   | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit<br>Prognose bei Projektdurchführung ..... | 3  |
| 2.1 | Schutzgut Arten und Lebensräume .....                                                                             | 3  |
| 2.2 | Schutzgut Boden .....                                                                                             | 5  |
| 2.3 | Schutzgut Wasser, Klima/Luft.....                                                                                 | 5  |
| 2.4 | Schutzgut Landschaft.....                                                                                         | 5  |
| 2.5 | Mensch (Lärm, Erholung), Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                                      | 6  |
| 2.6 | Wechselwirkungen .....                                                                                            | 6  |
| 2.7 | Zusammenfassende Bewertung und Abschätzung der Erheblichkeit des Eingriffs ....                                   | 6  |
| 3   | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der<br>Planung.....                       | 7  |
| 4   | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der<br>nachteiligen Wirkungen .....             | 7  |
| 4.1 | Vermeidung und Verringerung.....                                                                                  | 7  |
| 4.2 | Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....                                                     | 9  |
| 4.3 | Ausgleichsmaßnahmen.....                                                                                          | 10 |
| 5   | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                           | 10 |
| 6   | Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und<br>Kenntnislücken .....                   | 11 |
| 7   | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....                                                                      | 11 |
| 8   | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                     | 11 |

## **1 Einleitung – Kurzdarstellung des Inhalts, Umfang, Untersuchungsraum**

In der Stadt Pocking besteht sehr großer Bedarf an Wohnbauflächen. Die Stadt Pocking konnte in den vergangenen Jahren 25 Grundstücke der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale aktivieren. Damit ist der sehr hohe Bedarf an Baugrundstücken im Stadtgebiet jedoch bei weitem nicht gedeckt. Weitere vorhandene Baulücken befinden sich in Privateigentum und stehen derzeit nicht zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung soll ein Teil des aktuellen und künftigen Wohnbaubedarfs der Stadt Pocking gedeckt werden.

Dabei setzt die Gemeinde auf ein ganzheitliches städtebauliches Konzept. Geplant ist ein zukunftsfähiges Wohnquartier mit durchmischten Wohnformen für alle Generationen in einem Umfang von etwa 170 Wohneinheiten. Dabei wird Wert gelegt auf eine nachhaltige und landschaftsgerechte Ausgestaltung der Bebauung und eine umfangreiche Ein- bzw. Durchgrünung sowie großzügige Aufenthaltsbereiche und Wegevernetzungen.

Das geplante Gebiet mit einer Größe von ca. 5,5 ha liegt am südlichen Rand von Pocking. Die Fläche ist wie das weitere Umfeld nahezu eben ohne merkliche Höhenunterschiede. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Spielstraße, die an die bereits vorhandene öffentliche Ortsstraße „Haidzinger Straße“ anschließt.

Zur Beschreibung der Umweltauswirkungen muss zuerst der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen festgelegt werden. Der Untersuchungsraum beschränkt sich weitgehend auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hinsichtlich Fauna wurden darüber hinaus vorhandene Strukturen im Umfeld der geplanten Bebauung in die Betrachtung einbezogen.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen hinsichtlich streng geschützter Arten und ihrer Lebensräume wird zudem der im Jahr 2024 erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP) des Büros Naturgutachter, Robert Mayer, Freising herangezogen.

## **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Projektdurchführung**

### **2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Biotop-/ Nutzungstypen, Flora

Der Geltungsbereich besteht nahezu vollständig aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen (BNT A11 Intensivgrünland; Wert gering, 2 WP). Den südlichen und westlichen Rand bilden wassergebundene, zum Teil mit Gras bewachsene Feldwege, im Osten verläuft die Verbindungsstraße Richtung Haidzing (Haidzinger Strasse). Hier schließt sich zum Geltungsbereich ein schmaler, eutropher und artenarmer Straßensaum von teilweise weniger als einem Meter an.

Im Umfeld des Geltungsbereiches findet sich südlich angrenzend ein naturnahes, dicht bewachsenes Gartengrundstück. In etwa 90 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze liegt südlich zudem eine Obstwiese älterer Ausprägung.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an ein bereits bestehendes Wohngebiet mit typischen, weitgehend artenarmen Gärten. Etwa 50 m nördlich stocken zwei Obstgehölzstreifen sowie eine Hecke bestehend aus verschiedenen Arten (Liguster, Hasel, Hainbuche, Kastanie).

Gemäß der Verbreitungskarten des Bay. LfU sind keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL im TK-Blatt 7645 bekannt.

### Fauna

Um beurteilen zu können, ob das Planvorhaben artenschutzrechtliche Belange tangiert, wurde das Gebiet von 2024 auf das mögliche bzw. tatsächliche Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) hin untersucht. Dabei wurde der gesamte Geltungsbereich begangen, angrenzende Flächen wurden miteinbezogen. Die Ergebnisse wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, welcher als Anlage bei liegt (Büro Naturgutachter, Freising).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag legt den Bestand und die Betroffenheit der Arten wie folgt dar:

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fledermäuse:         | keine Nachweise, keine Lebensraumstrukturen betroffen, keine erheblichen vorhabensbedingten Betroffenheiten zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Säugetiere:          | keine Nachweise, fehlen geeigneter Lebensräume                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Reptilien:           | keine Nachweise, Vorkommen nicht zu erwarten aufgrund fehlender Habitatstrukturen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Amphibien:           | kein Vorkommen anzunehmen, keine Laichgewässer im Geltungsbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Libellen:            | kein Vorkommen anzunehmen; keine geeig. Larvalgewässer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Käfer:               | keine geeign. Habitatstrukturen im Geltungsbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Schnecken, Muscheln: | fehlende Habitatstrukturen, kein Vorkommen anzunehmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tag-/Nachtfalter:    | keine Vorkommen aufgrund ungeeigneter Habitatausstattung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vögel:               | <p>Aus älteren Jahren ein wahrscheinliches Brutvorkommen des Kiebitzes bekannt (2013, ca. 500 m Entfernung); Lage außerhalb ASK-Feldvogelkulisse 2021</p> <p>Brutvogelkartierung 2024: Nachweis von 15 saP-prüfungsrelevanten Vogelarten, davon 4 Nahrungsgäste, 2 Überflieger</p> <p>Brutreviere alle außerhalb des Geltungsbereiches in anschließenden Gärten/Gehölzbeständen.</p> <p>Störungen Turmfalke aufgrund geringer Distanz des Brutreviers zum Geltungsbereich möglich</p> <p>→ CEF-Maßnahme notwendig</p> |

Insgesamt kommt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag konzipierten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Prüfung von Planungsalternativen muss daher nicht erfolgen.

Die in Fachbeitrag konzipierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, sog. „CEF“-Maßnahme) fließen in die Planung als textliche und planliche Festsetzungen mit ein.

#### Schutzgebiete und kartierte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete verzeichnet. Südöstlich befindet sich in ca. 700 m Entfernung das Biotop „Baumhecken südlich Wollham“ (7645-0095).

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Thaler Wald“ ca. 2km südöstlich.

#### **Bewertung**

Die BNT im Geltungsbereich sind insgesamt von **geringer naturschutzfachlicher Bedeutung** (siehe auch Liste 1a, Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung, bzw. Einstufung in Biotopwertliste BayKompV).

### 2.2 Schutzgut Boden

Böden im Geltungsbereich sind durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt und weisen keine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen auf. → **geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung**

### 2.3 Schutzgut Wasser, Klima/Luft

Gewässer sind im Planungsgebiet bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden. Rasch abfließendes Oberflächenwasser ist aufgrund der fehlenden Hanglagen nicht zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich Luftaustausch ist nicht gegeben.

→ **geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt**

### 2.4 Schutzgut Landschaft

Das geplante Baugebiet schließt direkt an vorhandene Bebauung im Norden bzw. Nordosten des Geltungsbereichs an. Der bestehende Ortsrand wird durch lockere Bepflanzung aus Bäumen und Sträucher bzw. geschnittenen Hecken /Thujenhecken in den Gärten gebildet. Andere landschaftsbildprägende Elemente sind in der strukturarmen, großflächigen Ackerfläche nicht vorhanden.

Von Bedeutung für das Landschaftsbild sind die südlich bzw. nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Hecken und Obstgehölzbestände. Diese bleiben vom Vorhaben ebenso wie die bestehende Ortsrandeingrünung unbeeinflusst.

→ **geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild**

## 2.5 Mensch (Lärm, Erholung), Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist von keiner zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen. Vorübergehende Lärmbelästigungen der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld sind während der Bauphase zu erwarten. Für die allgemeine Erholungsnutzung spielt der Planungsbereich eine untergeordnete Rolle. Der vorhandene Feldweg wird von Spaziergängern genutzt. Diese Wegeverbindung bleibt auch nach Bebauung erhalten.

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

→ **geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild**

## 2.6 Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

→ **geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild**

## 2.7 Zusammenfassende Bewertung und Abschätzung der Erheblichkeit des Eingriffs

In der nachfolgenden Matrix wird die Erheblichkeit des Eingriffs für sämtliche Schutzgüter zusammenfassend dargestellt und abgeschätzt.

| <i><b>SCHUTZGUT</b></i> | <i><b>Beschreibung der Erheblichkeit des Eingriffs</b></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i><b>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen</b></i> |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Arten und Lebensräume   | Biotop-/Nutzungstypen mit geringer Bedeutung werden überbaut bzw. durch gärtnerische Nutzung ersetzt mit i.d.R. vielfältigeren potentiellen Lebensräumen für Kulturfolgearten.<br><br>Vorkommen streng geschützter Arten im Umfeld (Turmfalke): aufgrund vorgesehener Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. | Gering                                               |
| Boden                   | Baugrundeignung wahrscheinlich, keine Altlasten zu erwarten, intensiv genutzter Boden wird abschnittsweise mit Gebäuden/Erschließung überbaut und versiegelt                                                                                                                                                                                                                                    | gering - mittel                                      |
| Wasser                  | Regenwasserretention durch Versickerung auf der Fläche nach Bebauung eingeschränkt;<br>Verpflichtung zum Bau von Regenzysternen bzw. Versickerung auf Baugrundstück;<br>Keine Gewässer im Geltungsbereich                                                                                                                                                                                       | gering                                               |
| Klima / Luft            | Keine Auswirkungen auf lokalklimatische Austauschprozesse zu erwarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | gering                                               |
| Landschaft              | Plangebiet angrenzend an bestehende Bebauung, landschaftsbildprägende Elemente / Sichtverbindungen nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                              | gering                                               |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                            |        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Mensch (Lärm, Erholung)        | keine zusätzliche Lärmbelastung durch Wohnbebauung, Baulärm während Bauphase<br>Eignung für Erholungsnutzung bleibt erhalten<br>Wirkungen auf neue Bebauung:<br>Landwirtschaftliche Immissionen aus den angrenzenden landwirt. Nutzflächen | gering |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                            | -      |
| Schutzgebiete                  | Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt                                                                                                                                                                            | -      |
| Wechselwirkungen               | über beschrieb. Schutzgüter hinausgehende Wechselwirkungen nicht bekannt                                                                                                                                                                   | -      |

Insgesamt ist das Planungsgebiet als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Die **Erheblichkeit des Eingriffs** bezüglich der Schutzgüter ist bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen **gering**.

### 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zu rechnen. Eine naturschutzfachlich positive Entwicklung des Geltungsbereiches ist nicht zu erwarten.

### 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf Arten- und Lebensräume (Artenschutz):

- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen durch Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß  
Notwendige Beleuchtung ist möglichst niedrig anzubringen, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern.  
Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel ohne UV-Anteile z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung oder LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil (Lichtfarbtemperatur maximal 2400K).  
Verwendung geschlossener Lampengehäuse, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C wird.  
Die Lampen sollten streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben) und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern).
- Bauzeitregelung: Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) während der Nachtstunden im Sommerhalbjahr (März-September) sind zu vermeiden.
- Verbot vogelgefährdender, großer Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnder Scheiben

oder Über-Eck-Verglasungen (nur bei Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas)

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume, sog. „CEF“-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 2 und 3 BNatSchG):

- Anbringen von drei artspezifischen Nisthilfen für den Turmfalken **VOR** Beginn der Bauarbeiten  
Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind zur Vermeidung von Störungen des Turmfalken (1 Brutrevier südlich angrenzend an Planungsbereich) in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich (und damit potenzieller Störquellen durch Bauarbeiten) und mit der Möglichkeit eines freien An- und Abfluges artspezifische Nisthilfen für den Turmfalken anzubringen. Die Nistkästen sollten eine Größe von ca. 50 m Länge sowie 35 cm Breite und Höhe haben. Aufgehängt werden die Kästen in einer Mindesthöhe von 6 m und in Ost bis Nord Exposition. Zum Aufhängen eignen sich Strommasten, Baumreihen oder Baumgruppen in der Kulturlandschaft. Die Kästen sollten nicht in Nähe eines Waldrandes aufgehängt werden.
- Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung  
Die Auswahl der Standorte der Nisthilfen sowie die fachgerechte Anbringung ist durch eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen bzw. zu begleiten.

Darüber hinaus werden folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Verwendung sickerfähiger Pflasterbeläge für private Zufahrten und Parkflächen (Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen
- Pflanzung freiwachsender, lockerer Hecken in den gekennzeichneten Randbereichen zur Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft bzw. Gliederung der Bebauung. Hierbei sind heimische Straucharten bzw. Bäume gemäß Pflanzlisten zu verwenden.
- Gliederung und Durchgrünung der Siedlungsfläche durch Pflanzung von Hecken um die Geschosswohnungsbauquartiere mit höherem Baumanteil
- Pflanzung von Hausbäumen

Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und der Klimaanpassung durch Schaffung von differenzierten Grünräumen:

- Verbot von Schottergärten, Betonmauern und geschlossen wirkender Zäune, Mauern oder Gabionen
- Vorgaben zur Erhaltung der Durchlässigkeit von Zäunen für Kleintiere
- Ortsrandein-/durchgrünung durch Mindestanzahl von Bäumen pro Grundstücksfläche, festgesetzter Heckenpflanzungen am künftigen Ortsrand bzw. zwischen Gemeinschaftsflächen und Wohnbebauung
- Anlage artenreicher extensiv genutzter Wiesen / Säume entlang der Siedlungsstraßen
- Dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern

#### 4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) herangezogen. Im vorliegenden Fall findet das Regelverfahren Anwendung.

Die gemäß Leitfaden mögliche Vereinfachung zur Erfassung, Beschreibung und Einordnung ausschließlich in die Gruppen geringe oder mittlere Bedeutung (pauschale Bilanzierung aller Flächen mit geringer Bedeutung (1-5 WP) mit 3 WP bzw. mittlerer Bedeutung (6-10 WP) mit 8 WP) wird in der folgenden Bilanzierung NICHT angewendet.

#### Berechnung Ausgleichsbedarf

Die GRZ wird für den Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,4.

| Bezeichnung                                    | Fläche (m²) | Wertpunkte (WP) | Beeinträchtigungsfaktor / GRZ | Ausgleichsbedarf (WP) |
|------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------|
| BNT geringer Bedeutung<br>A11 – Acker intensiv | 54.826      | 2               | 0,4                           | 43.861                |
| <b>Summe</b>                                   |             |                 |                               | <b>43.861</b>         |

| Planungsfaktor                                                                                                                                                                                                                                                                         | Begründung                                                                                                                                | Sicherung                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge                                                                                                                                                                                                                                                 | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Wasserrückhalt, kleinklimatische Verbesserung | Festsetzung in BP                              |
| Pflanzung von Hausbäumen/Obstbäumen auf den Baufeldern (je 1 Stk. / 2 Stk. je nach Baukörper)<br><br>Pflanzung von Hecken am künftigen Siedlungsrand bzw. innerhalb des Baugebietes zur Gliederung und Durchgrünung der Wohnquartiere                                                  | Eingrünung der Bebauung, kleinklimatisch positive Effekte                                                                                 | Quantitative grünordnerische Festsetzung im BP |
| Anlage von artenreichen, wegbegleitenden Wiesen/Säumen entlang der Erschließungsstrassen;<br><br>Vorgaben zur Zaungestaltung mit Mindestabstand von mind. 10 cm zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere<br><br>Verbot vogelgefährdender, großer Glasflächen zwischen Gebäuden | Abbau künstlicher Barrieren und Trenneffekte                                                                                              | Festsetzungen im BP                            |

|                                                                                                        |                                                                                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| flächensparende, versiegelungsarme Parkierung; Tiefgaragen im Bereich der Geschosswohnungsbauparzellen | Reduzierung der Versiegelung durch Parkflächen                                                                                     | Festsetzung im BP |
| Dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern                                                        | Reduzierung der Niederschlagswasserverdunstung, kleinklimatisch positive Effekte                                                   | Festsetzung im BP |
| Vorgaben zur Beleuchtung; Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel                                 | Vermeidung unnötiger Lichtemissionen durch Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß und Vorgaben zur Beleuchtungsstärke | Festsetzung im BP |
| Summe (max. 20 %)                                                                                      |                                                                                                                                    | 20 %              |
|                                                                                                        |                                                                                                                                    | 8.772 WP          |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf in WP</b>                                                                    |                                                                                                                                    | <b>35.089 WP</b>  |

**Für die geplanten baulichen Eingriffe im Geltungsbereich wird ein Ausgleich von 35.089 WP erforderlich.**

#### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird über das kommunale Ökokonto der Stadt Pocking erbracht.

Die Abbuchung erfolgt auf der Fläche Fl.Nr. 1320 (Gemarkung Würding, Gemeinde Bad Füssing) im Landschaftsschutzgebiet Thaler Wald.

Die Fläche wurde von der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Passau mit Schreiben vom 21.12.2023 als aufgewertet und damit hergestellte Ökokontofläche gemäß § 15 Abs. 1 BayKompV bestätigt, gemäß Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 3 BayKompV als geeignet anerkannt und an das ÖFK gemeldet.

Auf der Fläche stehen gemäß Ökologischem Aufwertungskonzept der Fläche (Büro Albert Krah, 2022) ohne Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung insgesamt 134.100 WP zur Verfügung. Eine Abbuchung ist bisher nicht erfolgt. Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 35.089 WP für das Baugebiet „Wohnpark Südwest I“ ist damit gegeben.

Die Abbuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Passau anzuzeigen und an das Ökoflächenkataster (ÖFK) verwaltet durch das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

## 6 Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm sowie die Artenschutzkartierung und die Biotopkartierung Bayern ausgewertet und sowie eine Geländebegehung zur Kartierung der Biotop-/Nutzungstypen durchgeführt. Darüber hinaus wurde das Planungsgebiet 2024 auf das mögliche bzw. tatsächliche Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) hin untersucht. Dabei wurde der gesamte Geltungsbereich begangen, angrenzende Flächen wurden miteinbezogen (Fachbeitrag Artenschutz Büro Naturgutachter, Freising).

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) herangezogen. Im vorliegenden Fall fand das Regelverfahren Anwendung.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Vor Baubeginn ist die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sicherzustellen, um Auswirkungen auf streng geschützte Arten im Umfeld des Planungsgebietes zu vermeiden.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das geplante Gebiet mit einer Größe von ca. 5,5 ha liegt im Süden der Stadt Pocking im Anschluss an bestehende Bebauung in Richtung Haidzing.

Die BNT im Geltungsbereich sind insgesamt von **geringer naturschutzfachlicher Bedeutung**.

Die im Jahr 2024 erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag konzipierten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die in Fachbeitrag konzipierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, sog. „CEF“-Maßnahme) fließen in die Planung als textliche Festsetzungen mit ein. Für den Turmfalken sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) umzusetzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete verzeichnet.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen von **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Für die geplanten baulichen Eingriffe im Geltungsbereich wird ein **Ausgleich von 35.089 WP** erforderlich.

Der Ausgleich wird über das kommunale Ökokonto der Stadt Pocking auf der Fläche Fl.Nr. 1320 (Gemarkung Würding, Gemeinde Bad Füssing) erbracht.