

Stadt Tittmoning

Landkreis Traunstein



4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2.8 „Gewerbegebiet Mayerhofen“

Vorentwurf

Umweltbericht

11.08.2026

Verfasser:

Dipl. Ing. (FH) Helmut Mühlbacher, Landschaftsarchitekt

Dipl. Ing. (FH) Alexandra Sogerer, Landschaftsarchitektur

Anna Greimeister B.Sc.

**Mühlbacher
und Hilse**

Landschaftsarchitekten
PartGmbH

Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)8 61-230 84 83

info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

1. Einleitung	2
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze	3
1.3 Angaben zu Standort und Planungsumfang	3
1.4 Überblick über Schutzgebiete und -objekte im Untersuchungsraum.....	4
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1 Schutzgut Boden / Fläche	5
2.2 Schutzgut Wasser	7
2.3 Schutzgut Luft und Klima.....	8
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)	11
2.6 Schutzgut Landschaft	11
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	12
3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	13
4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	13
4.2 Maßnahmen zum Artenschutz	14
4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung	14
4.2.2 Maßnahmen zur Kompensation	15
4.2.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)	16
4.2.4 Maßnahmen zum Risikomanagement	16
4.3 Eingriffsregelung.....	17
4.4 Ausgleichsmaßnahmen	19
4.4.1 Ausgleichsfläche im Geltungsbereich	19
4.4.2 Ausgleich durch Ökokontoflächen	21
4.4.3 Zusammenstellung des Ausgleichsumfangs.....	23
5. Planungsalternativen.....	24
6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	24
8. Zusammenfassung.....	25

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lageübersicht	4
Abbildung 2: Biotope (rosa) mit Nummer.....	5
Abbildung 3: Bodentypen im Geltungsbereich.....	6
Abbildung 4: Wassersensibler Bereich	7
Abbildung 5: Sicherung von Brutplätzen des Sumpfrohrsängers, gelb umrandet.....	15
Abbildung 6: Mehrfachspaltenquartier für Fledermäuse: Fa. Schwalbenhaus (li.) und Fa. Hebegro (re.).....	16

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Berechnung Kompensationsbedarf	18
Tabelle 2: Berechnung des Kompensationsumfangs	20
Tabelle 3: Ausgleichsumfang	23
Tabelle 4: Ergebnisse	25

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Tittmoning, Landkreis Traunstein, plant die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2.8 für das „Gewerbegebiet Mayerhofen“. Beabsichtigt ist die Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch Ausweisung weiterer Bauflächen auf den Flurstücken 612/2, 12/3 und 612/9 der Gemarkung Kay welche bislang als Gewerbegebiet mit Nutzung als Baumschule festgesetzt und damit nicht bebaubar sind.

Ziel ist die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen und eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches im Westen. Die vorgesehene Bebauung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Der Umweltbericht legt, basierend auf einer Bestandsaufnahme, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dar. Durch gezielte Festsetzungen wird vor allem dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Belange werden ebenso berücksichtigt wie gestalterische Aspekte. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird angewendet.

1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (...) ausgerichtet werden. Der Umfang der Siedlungstätigkeit soll sich vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientieren. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach dem Regionalplan der Region Südostoberbayern soll sich die Entwicklung der Siedlungsflächen auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten. Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen sollen erhalten oder ggf. wiederhergestellt werden.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle, direkt angrenzend an bestehende Gewerbeflächen, ermöglicht die Nutzung der bestehenden Infrastruktur. Die Erschließung erfolgt zwar über eine neue Zufahrt, welche aber im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes liegt. Das Gewerbegebiet wird eingegrünt um einen abschließenden, landschaftsgerechten Ortsrand zu bilden.

Vor diesem Hintergrund steht die geplante Änderung des Bebauungsplanes im Einklang mit den Inhalten und Zielen von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

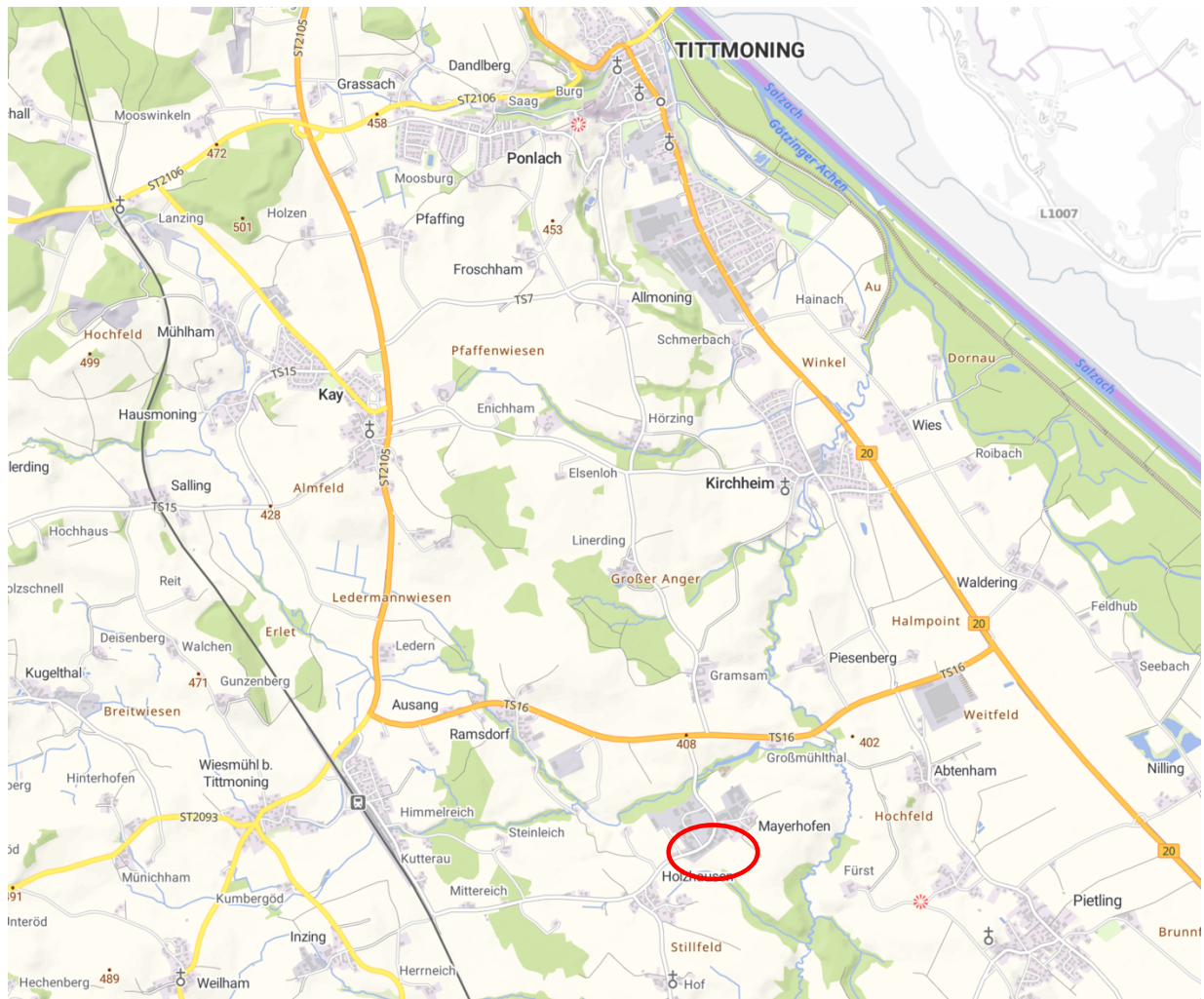
1.3 Angaben zu Standort und Planungsumfang

Der Standort liegt am südlichen Ortsrand von Mayerhofen, südlich des Gewerbegebietes „Mayerhofen Süd“ und umfasst eine Fläche von circa 3,24 ha. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Großteil der gegenständlichen Flächen bereits als Gewerbegebiet mit einer randlichen Eingrünung dargestellt.

Im Nordosten grenzen weitere Siedlungsgebiete an. Im Osten, Süden und Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte (Acker-)Flächen an. Im äußersten Süden befindet sich ein Röhrichtbestand. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Ein

ehemaliges Betriebsleiterwohnhaus mit Garage und Gartenhäuschen in einem Gartengrundstück mit schönem Baumbestand befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich.

Abbildung 1: Lageübersicht



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, web Vektor Luftbild, abgerufen am 15.01.2026)

1.4 Überblick über Schutzgebiete und -objekte im Untersuchungsraum

Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine anderen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine kartierten Biotope. Im näheren Umfeld befinden sich folgende biotopkartierten Flächen:

- 7942-0136-006 Stillbach und seine Zuflüsse zwischen Harmoning und Großmühlthal
- 7942-0134 Mühlbach nördlich von Mayerhofen
- 7942-0127 Mühlbach und seine Zuflüsse zwischen Münchenham im Westen und Großmühlthal im Osten

Es liegen keine Natura 2000-Gebiete im Einflussbereich des Projektes.

Die Grundstücke grenzen an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Regionalplan Südostoberbayern, Karte 3, 2018). Eingriffe in dieses Gebiet sind nicht geplant.

Abbildung 2: Biotope (rosa) mit Nummer



(Quelle: Bayrisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) UmweltAtlas Bayern, Biotopkartierung Flachland, abgerufen am 15.01.2026)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

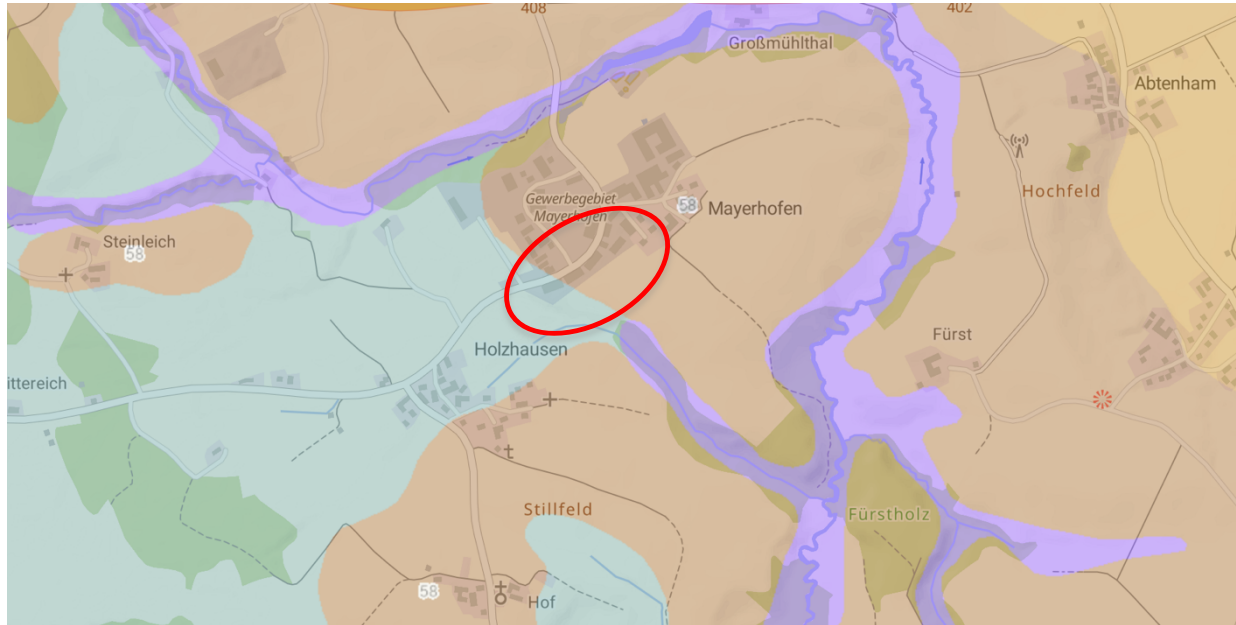
Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgen schutzgutbezogen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden / Fläche

Beschreibung: Der Geltungsbereich befindet sich naturräumlich in der Haupteinheit D 66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ (nach Ssymank) in der Naturraum Einheit 039 „Salzach-Hügelland“ (nach Meynen/Schmithüsen et.al.).

Laut Übersichtsbodenkarte handelt es sich bei dem Boden im Westen des Geltungsbereichs um einen Bodenkomplex aus Gleyen, Anmoorgleyen und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig (70a). Ein großer Bereich im Osten setzt sich aus fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Schluff bis Ton (Seesediment) zusammen (58).

Abbildung 3: Bodentypen im Geltungsbereich



(Quelle Bayrisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) Umweltatlas Bayern, Boden, Übersichtsbodenkarte M 1:25000m, abgerufen am 15.01.2026)

Die Bodenkundliche Bewertung (LfU - UmweltAtlas Bayern, Boden) schreibt dem Boden im östlichen Bereich des Geltungsbereichs eine mittlere Nährstoffverfügbarkeit und einen „mittel humosen“ Oberboden zu. Dem Boden im westlichen Bereich wird eine „sehr hohe“ Nährstoffverfügbarkeit und ein „stark humoser“ Oberboden zugeschrieben. Hohe Humusgehalte begünstigen in der Regel die natürliche Ertragsfähigkeit.

Bodenfunktionen:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen ist im Geltungsbereich sehr hoch (im Osten) bis mittel (im Westen).

Rückhalte- und Filtervermögen für Schadstoffe: Das Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe ist Stoffabhängig, es kann festgestellt werden, dass die Flächen im Osten ein besseres Rückhaltevermögen aufweisen als die Flächen im Westen. Anders fällt dies bei den organischen Schadstoffen aus hier ist tendenziell der westliche Bereich besser bewertet.

Archiv der Natur und Kulturgeschichte: Es sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs bekannt

Natürliche Ertragsfähigkeit: Die natürliche Ertragsfähigkeit sinkt von Ost nach West von hoch zu gering. Der Großteil des Geltungsbereichs wird jedoch mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit bewertet.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch den Bodenaushub und die Verdichtung während der Bauphase.

Anlagenbedingte Auswirkungen durch Überbauung, Versiegelung und Verdichtung führen im Allgemeinen zu einem Ausfall bzw. einer Störung der Bodenfunktionen. Dazu zählen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung
- Verringerung der Retentionsräume, verbunden mit größeren Hochwasserereignissen
- Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere
- Verlust der Kühlfunktion und in der Folge ein Aufheizen der Flächen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nur geringfügig in Form von Immissionen im Anschluss an die befahrenen Flächen zu erwarten.

Stellplätze sind sickertauglich zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Pflaster, Kies). Auf diese Weise können die Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden. Eine vollständige Versiegelung von Stellplätzen ist nicht zulässig. Nicht überbaubare und für Zufahrten oder Lagerflächen und Stellplätze etc. benötigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit kann eine zweckmäßige Nutzung der Flächen ermöglicht werden.

Durch die Nutzung der bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sowie durch Erschließung über bereits bebaute Fläche kann der zusätzliche Flächenverbrauch verhältnismäßig gering gehalten werden.

Ergebnis: Es ist von einer mittleren Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

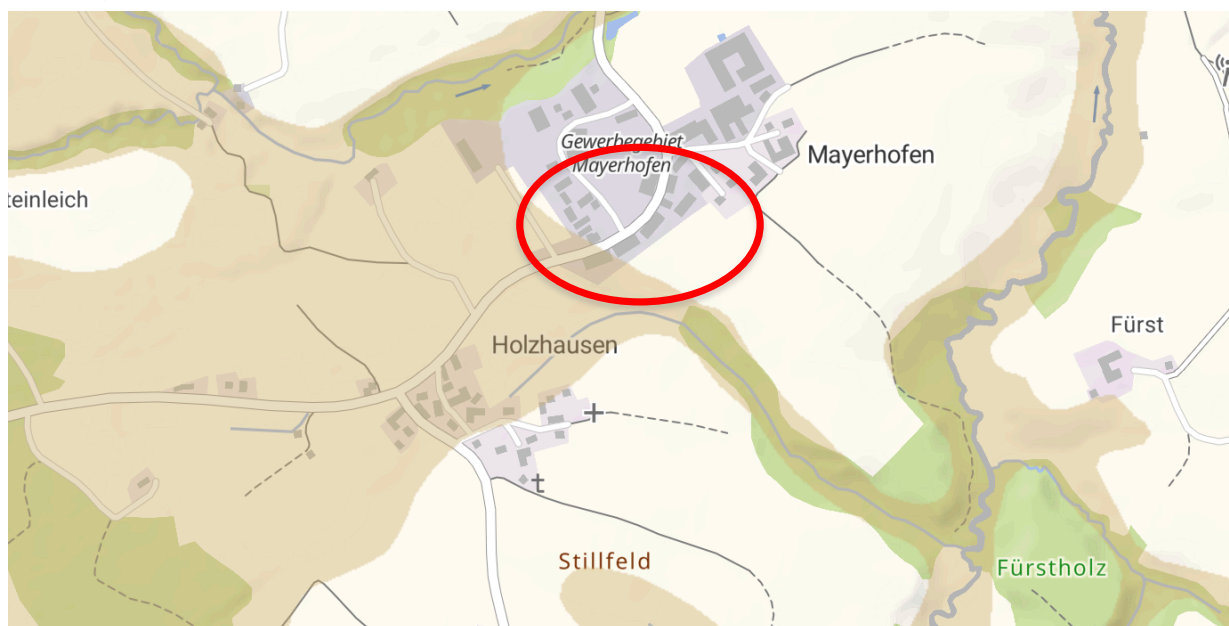
Beschreibung:

Oberflächenwasser: Im Südwesten des Geltungsbereiches, im Flurstück 6 12/3 verläuft der Holzhauser Bach.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich etwa 5 km westlich von Mayerhofen, also außerhalb des Wirkraumes der Planung. Ebenso befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Wirkraum.

Der Geltungsbereich in Mayerhofen liegt zu einem Teil innerhalb eines sog. wassersensiblen Bereich. Als „wassersensible Bereiche“ werden Gebiete bezeichnet, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Es handelt sich nicht um amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, daher kann weder ein definiertes Risiko angegeben werden, noch gibt es rechtliche Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes.

Abbildung 4: Wassersensibler Bereich



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Wassersensible Bereiche, abgerufen am 16.01.2026)

Grundwasser: Laut dem UmweltAtlas Bayern – Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten ist im östlichen Bereich des Geltungsbereichs keine Stau- oder Haftnässe vorhanden, das Grundwasser liegt in einer Tiefe von >20dm. Im westlichen Bereich kann Stau- oder Haftnässe gar nicht bis stark, örtlich < 4 dm tief, auftreten. Die Bodenwasserverhältnisse können räumlich stark wechseln. Das Grundwasser liegt in diesem Bereich in einer Tiefe von über 4-8 dm, oft auch oberflächennah.

Die Baugrunderkundung der Firma Crystal Geotechnik GmbH stellt fest, dass die Böden eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Das heißt, anfallendes Oberflächen- / Niederschlagswasser kann nicht oder nur sehr langsam versickern und Wasserstände bis GOK können im Extremfall auftreten. (Baugrunderkundung Geotechnische Stellungnahme, Crystal Geotechnik GmbH, 2022)

Auswirkungen: *Bau- und Anlagebedingt* kann durch die Versiegelung anfallendes Regenwasser nicht an Ort und Stelle versickern. Dadurch wird die Filterfunktion des Bodens eingeschränkt, wodurch die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen zunimmt. Das Retentionsvermögen wird verringert und der Wasserhaushalt gestört. Eingeleitetes Niederschlagswasser in den Holzhauser Bach könnten die Hochwassersituation im Ortsteil Kirchheim beeinträchtigen. Stoffeinträge durch Straßenabwässer sowie über Regen und Nebel sind möglich.

Negative, *betriebsbedingte Auswirkungen* auf den Holzhauserbach und folgend auf den Stillbach werden durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte zwar grundsätzlich soweit möglich flächig über eine belebte Oberbodenschicht auf den Grundstücken versickert werden. Aufgrund der schlechten Sickerseigenschaften des Bodens ist jedoch ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken erforderlich, um eine Verschlechterung der Hochwassersituation zu vermeiden. (Gutachten „Auswirkungen des Vorhabens auf Hochwasser des Stillbachs“, aquasoli Ingenieurbüro, 2025, S. 5). Zu beachten ist, dass das Regenwasser nicht unbehandelt in den Vorfluter geleitet werden darf. Die qualitative Vorbehandlung erfolgt durch die drainierte Beckensohle mit 20 cm bewachsenem Oberboden. Entlang der Erschließungsstraße erfolgt die Vorbehandlung über eine drainierte Mulde.

Baumaßnahmen im Geltungsbereich dürfen zu keinen Veränderungen des Oberflächenabflusses auf angrenzenden Grundstücken führen. Auch dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Im Sinne des Ressourcenschutzes sollte die Möglichkeit der Regenwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung oder WC-Spülung, in Betracht gezogen werden.

Es sind die wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Abwasser, Regenwasser und wassergefährdenden Stoffen zu berücksichtigen.

Ergebnis: Es kann von einer geringen - mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Das Klima im nördlichen Landkreis Traunstein ist kontinental beeinflusst und wird als mäßig kühl beschrieben. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 14 - 15°C im Sommerhalbjahr und 2 - 3°C im Winterhalbjahr. Der gesamte Landkreis liegt im Einflussbereich der Föhnwinde. Die Niederschlagsmengen im Planungsraum liegen bei ca. >500-600 mm im Sommerhalbjahr beziehungsweise > 350-400 mm im Winterhalbjahr und steigen mit zunehmender Meereshöhe im südlichen Landkreis auf über 2.000 mm/Jahr (LfU Bodenkundliche Basisdaten und ABSP Traunstein).

Auswirkungen: Die Emissionen der Baumaschinen zählen zu den *baubedingten Auswirkungen*. *Anlagenbedingte Auswirkungen* entstehen durch die zusätzliche Flächenversiegelung, dadurch reduziert sich kleinklimatisch die Verdunstung und die Wärmeabstrahlung erhöht sich. Die Folge sind lokal höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte. Der Luftabfluss wird durch die Bebauungsplanänderung aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld nicht wesentlich beeinträchtigt. *Betriebsbedingte Auswirkungen* ergeben sich durch das höhere Aufkommen von Ziel- und Quellverkehr aufgrund der geänderten Nutzung als Gewerbegebiet.

Um negative Auswirkungen zu mindern werden im Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der Eingrünung getroffen. Zur Erhöhung der Verdunstungsrate sind innerhalb des Geltungsbereiches Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen heimischer Arten und, bei entsprechender Gebäudegröße, Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Ergebnis: Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Luft / Klima auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird aktuell zu einem großen Teil als landwirtschaftlicher Acker genutzt. Im äußersten Norden befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus mit einem strukturreichen Garten inklusive Gehölzbestand. Östlich davon befinden sich Siedlungsflächen. Im Süden ragt ein schmaler Streifen eines angrenzenden Schilfbestandes bis in den Geltungsbereich hinein. Diese, außerhalb des Geltungsbereiches, zumeist biotopkartierte Fläche begleitet den Holzhauserbach in Richtung Süden. Die restlichen angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände wurde von Dr. Christof Manhart begutachtet und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt „*spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Erweiterung des Gewerbegebiets Mayerhofen*“, Stand 20.11.2025. Dazu wurden gezielte Erhebungen zu Fledermäusen, Vögel, Amphibien, Reptilien, und Käfer durchgeführt.

Die Ergebnisse des Berichts wurden im vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

Pflanzen: Eine erhebliche Betroffenheit besonders seltener oder geschützter Pflanzenarten ist nicht anzunehmen. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der Standorteigenschaften des Untersuchungsgebietes ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Im Bereich des Schilfgürtels und des ehemaligen Wohngebäudes konnten Fledermäuse nachgewiesen werden. Der Schilfgürtel und die Gehölze im Südwesten des Geltungsbereichs könnten in Verbindung mit den gewässerbegleitenden Gehölzen Fledermäusen als Flugroute im Biotop dienen.

Das ehemalige Wohnhaus bietet keine Einflugsmöglichkeiten und im Innenbereich wurden keine Spuren von Fledermäusen vorgefunden. Die Rollladenkästen im Außenbereich könnten potentiell von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Eine Nutzung als Winterquartier dagegen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da die Rollladenkästen nicht witterungsgeschützt sind. Die Gehölze im Umfeld des Gebäudes stellen ein mögliches Jagdgebiet und Flugroute dar, diese würden durch das Entfernen der Gehölze beeinträchtigt werden.

Spalten oder Höhlen in Bäumen sind natürliche Quartiere. Laut saP liegt im Geltungsbereich ausschließlich ein einziger Baum, der als natürliches Tagesquartier genutzt werden könnte.

Durch Entfernen dieses Baumes gehen jedoch keine wertgebenden Quartiersstrukturen verloren.

Säugetiere ohne Fledermäuse: Eine gezielte Erhebung zu Säugetieren ohne Fledermäuse wurde nicht durchgeführt. Der Standort bietet keine geeigneten Lebensräume für die Haselmaus. Aufgrund des Fehlens von ausreichend großer Baum- und Strauchschichten ist ein Vorkommen der Haselmaus im Geltungsbereich unwahrscheinlich.

Amphibien wurden im Graben entlang des Holzhauser Baches im Süden des Geltungsbereiches nachgewiesen. Der Schilfmantel könnte als Wanderroute dienen.

Reptilien könnte eine schmalen Altgrasbestand zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Wirtschaftswiese sowie einen weiteren im Südosten entlang des Privatgrundstückes als Ausbreitungskorridor / Lebensraum dienen. Typische Habitatslemente wie Erdanrisse, Lese-Steine oder Totholzhaufen sind hier jedoch nicht vorhanden. Es wurden keine Zauneidechsen oder Schlingnattern vorgefunden.

Schmetterlinge: Gezielte Erhebungen zu Schmetterlingen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Ausgangszustandes des Plangebietes kann eine erhebliche Betroffenheit von seltenen und geschützten Tagfaltern insbesondere des Anhang IV der FFH-Richtlinie mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Grundsätzlich können verschiedene Schmetterlinge im Untersuchungsgebiet vorkommen, aufgrund des Angebotes gleichwertiger Lebensräume im direkten Umfeld und der vorgesehenen Eingrünung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vögel besiedeln unterschiedlichste Lebensräume. Die Bäume, Gehölze, Gebäude, der Schilfbestand sowie die offenen Grünland- und Ackerflächen im Umfeld des Vorhabens bieten vielfältige Nist- und Rastmöglichkeiten.

Die offenen Grünland- und Ackerflächen werden zur Nahrungssuche genutzt, dort wurden Turmfalke, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Kiebitz und Star nachgewiesen. Der Baumbestand im Umfeld des ehemaligen Wohnhauses sowie kleine Feldgehölze in der Umgebung werden zur Nahrungssuche und Ansitz verwendet. Der Schilfbestand dient dem Sumpfrohrsänger und der Goldammer als Brutgebiet. Im Geltungsbereich befinden sich keine geeigneten Baumhöhlen. Ein einziger Baum mit einer Faulhöhle könnte als Brutplatz für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vögel dienen. Bei dem Gebäude im Norden konnten keine Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten nachgewiesen werden.

Auswirkungen: Im Geltungsbereich liegen Lebensräume, Jagd- und Brutgebiete von unterschiedlichen Arten. *Baubedingte Auswirkungen* könnten beim Gebäudeabriss (oder auch bei Umbaumaßnahmen beispielsweise an der Fassade), bei der Gehölzentnahme und einem Eingriff in den Schilfbestand entstehen. Dazu gehören temporäre Störung von potentiellen Habitaten und Tötung/Verletzung von Individuen, zeitlich begrenzte Lärmentwicklung, Erschütterungen, Emissionen und Einträge sowie optische Veränderungen. *Anlagenbedingte Auswirkungen* wie die dauerhafte Flächeninanspruchnahme und in Folge dessen der dauerhafte Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen durch den Gebäudeabriss, die Gehölzentnahme und die Überbauung. Zu den *betriebsbedingten Auswirkungen* zählt die erhöhte Belastung der Umgebung durch gesteigerte Geräuschemissionen aufgrund der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch einfach umzusetzende Maßnahmen (siehe Kap. 4) mit hinreichender Sicherheit vermieden werden. Durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Rahmen der Grünordnung können negative Aspekte reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Reptilien und Vögeln können vermieden bzw. ausgeglichen werden. Eine Gefährdung auf Populationsebene ist nicht zu erwarten. Negative Einflüsse auf umliegende Biotopflächen sind nicht zu erwarten.

Zur Anbindung des Rückhaltebeckens an den Vorfluter muss eine Leitung durch die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Schilffläche verlegt werden. Hier ist aufgrund der Brutvögel zu beachten, dass die Arbeiten dazu nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit von Oktober bis Ende Februar eines Jahres, ausgeführt werden dürfen. Der Arbeitsraum ist auf ein Minimum zu begrenzen, d.h. die Arbeiten sind vor Kopf auszuführen. Da es sich hier um kartierte Biotopflächen handelt, ist die Maßnahme eng mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ergebnis: Es ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)

Beschreibung:

Eine direkte Bedeutung für die Naherholung ist nicht gegeben. Rad-, Fuß- oder Wanderwege sind nicht betroffen. Das Grundstück mit dem ehemaligen Wohnhaus wird nicht mehr genutzt.

Geräuschimmissionen im Geltungsbereich sind im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben, wenngleich gering. Durch das angrenzende Gewerbegebiet wirken bereits entsprechende Immissionen auf das Baugebiet ein.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes und eine somit stärkere Nutzung könnte sich negativ auf die direkt angrenzende Siedlung auswirken.

Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Erholungsnutzen werden nicht erwartet. *Baubedingte Auswirkungen* entstehen durch die Immissionen und den Lärm während der Bauzeit. *Anlagenbedingt* könnte eine optische Störung durch die Neubauten des Gewerbegebietes entstehen. *Betriebsbedingte Auswirkungen* können aufgrund der Nutzung des Gewerbegebietes und einer Erhöhung der Emissionen sowie der Geräuschbelastung ausgehen.

Um negative Auswirkungen auf die angrenzende Siedlung zu verringern ist im Osten des Gewerbegebietes eine großzügige Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen.

Ein Schallschutzgutachten wird (Stand August 2026) noch erstellt. Das Schallschutzgutachten stellt sicher, dass die akustischen Auswirkungen in einem zulässigen und verträglichen Rahmen bleiben.

Ergebnis: Es ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich befindet sich südlich von Tittmoning, im Süden des Gewerbegebietes Mayerhofen. Die bestehenden Gewerbeflächen nördlich angrenzend sind stark versiegelt und nur zur Straße hin teilweise eingegrünt. Östlich an das bestehende Gewerbegebiet schließen Siedlungsflächen an. Südlich bzw. südöstlich liegen landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, während zu Still- und Holzhauser Bach hin naturnahe gewässerbegleitenden Biotope liegen. Hervorzuheben ist das, innerhalb des Geltungsbereichs liegende, an die Siedlung grenzende, leerstehende Wohngebäude mit Garten und schönem Gehölzbestand mit einigen großen Walnußbäumen.

Laut Regionalplan grenzt der Geltungsbereich an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Auswirkungen: Die geplante Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundene Bebauung führt zu einer dauerhaften Veränderung des Plangebietes und zu einer Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Süden. Im Sinne der Regionalplanung und der Landesentwicklungsplanung ist es geboten den Geltungsbereich landschaftlich einzubinden und negative visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden und ggf. zu kompensieren.

Im Rahmen der Grünordnung soll das Gewerbegebiet hin zur Siedlung im Nordosten durch festgesetzte Pflanzungen von heimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt werden. Im Westen wird das Gewerbegebiet durch eine festgesetzte Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches eingegrünt und ein Bezug zu der benachbarten Biotopfläche hergestellt. Östlich an die Ausgleichsfläche anschließend erweitert eine öffentliche Grünfläche durch den Erhalt der Schilffläche die Eingrünung. Somit können negative Aspekte reduziert werden. Nach Südosten hin ist keine Randeingrünung notwendig, da hier keine relevanten Sichtbeziehungen bestehen.

Ergebnis: Es ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich selbst sowie im näheren Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt beziehungsweise von Eingriffen betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Ergebnis: Es ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Als „Wechselwirkungen“ bezeichnet man Prozesse, die sich zwischen den einzelnen Schutzgütern abspielen. Diese können informativer, energetischer oder stofflicher Art sein und gegenläufig, additiv oder synergetisch zusammenwirken.

Die Wechselwirkungen, die durch das hier behandelte Bauprojekt ausgelöst werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft. Mit der Beeinträchtigung des Bodens werden Wirkungen auf Wasser (Verlust der Filterfunktion), Pflanzen und Tiere (Lebensraumverlust) und Klima (Veränderung des Kleinklimas) initiiert.

Im vorliegenden Fall sind für alle Schutzgüter nur geringfügige bis mittlere Auswirkungen zu erwarten, die sich auch in ihrem Zusammenwirken nicht wesentlich verstärken.

3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Beibehaltung der bisherigen, landwirtschaftlichen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden sich die Naturgüter kaum verändern.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Boden / Fläche und Wasser

- Naturnahe Gestaltung des Wasserrückhaltebeckens
- Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen
- Sickerfähige Ausführung von Stellplätzen
- Reduzierung des Flächenverbrauches durch Nutzung der bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet sowie durch Erschließung über bereits bebaute Flächen
- Begrünung von 20% der Grundstücksflächen
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen

Schutzgut Klima / Kleinklima

- Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünung bzw. Gehölzpflanzungen
- Fassadenbegrünung bei entsprechender Gebäudelänge
- Begrenzung der versiegelten Flächen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen (standortgerecht und heimisch)
- Naturnahe Gestaltung von Grünflächen
- Anlage der Ausgleichsfläche in räumlichem Bezug zum Geltungsbereich
- Lage der Ausgleichsfläche direkt anschließend an bestehende Biotopflächen
- Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere durch Verbot von Sockelmauern und einem Bodenabstand von mind. 10 cm bei Zäunen
- Festsetzungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung
- Durchführung von Maßnahmen zum Artenschutz
- Erhalt von bestehenden Schilfflächen

Schutzgut Mensch und Landschaft

- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen sowie durch Erhalt von Schilfflächen.
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhen

4.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen streng und besonders geschützten Arten zu vermeiden oder zu mindern. In der saP wurden die Maßnahmen unter der Annahme festgelegt, dass die Gehölze im Norden entfernt und das Gebäude abgerissen wird. Hier ist zu berücksichtigen, dass auch bei größeren Umbau- oder Renovierungsarbeiten, insbesondere im Außenbereich, Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bzw. zur Kompensation des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich werden können.

Die Maßnahmen wurden aus der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Erweiterung des Gewerbegebiets Mayerhofen“ (saP) vom 20.11.2025 übernommen und werden hier ungekürzt übernommen.

In den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes werden die in der saP genannten Maßnahmen dann konkret, klar formuliert und praxisgerecht auf das Vorhaben angepasst. Wörtlich übernommen können die Maßnahmen dort nicht, da z.B. Maßnahme V-04 größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches liegt und somit gar nicht festgesetzt werden kann. Maßnahme V-02 soll die Tötung von Fledermäusen vermeiden. Dies kann ggf. auch mit anderen Methoden erreicht werden. In Bezug auf die Beleuchtung (V-03) sind verschiedene Punkte ohnehin gesetzlich geregelt, Festsetzungen somit nicht erforderlich (z.B. Verbot von Himmelsstrahlern, Berücksichtigung der Insektenfauna etc.). Außerdem muss klar ersichtlich werden, welche Maßnahmen von der Stadt und welche von den jeweiligen Bauherren umzusetzen sind. Dazu müssen die Maßnahmen ggf. modifiziert und klar dargestellt werden.

4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung

V-01 Gehölzentnahme

Die Gehölzentnahme richtet sich nach dem gesetzlich vorgegebenen Zeitpunkt des § 39 Bundesnaturschutzgesetz und erfolgt zwischen dem 1. Oktober und 1. März.

V-02 Entnahme der Lamellen

Die Rollladenkästen an dem Wohnhaus stellen ein potenzielles Quartier für Fledermäuse dar, auch wenn aufgrund der Lage im Eingangsbereich und der geringen Höhe als suboptimal bewertet werden. Zur Vermeidung einer Tötung von Fledermäusen erfolgt eine Entnahme der Lamellen aus den Rollladenkästen, die anschließend mit Bauschaum ausgeschäumt werden. Die Rollladenkästen sind aufgrund der mangelnden Frostsicherheit als Winterquartier ungeeignet. Die Entnahme der Lamellen erfolgt in den Wintermonaten bis Ende Februar.

V-03 Beleuchtung

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:

- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.
- Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
- Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

Grundsätzlich ist die Beleuchtung auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren, dabei sind folgende Punkte einzuhalten.

1. Die Bautätigkeiten laufen tagsüber ab. Auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung wird in jedem Fall verzichtet.
2. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis max. 3000 Kelvin liegen.
3. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht mehr als 60°C aufheizt.
4. Die Beleuchtung ist an die Bedarfszeiten (Geschäfts- und Arbeitszeiten) anzupassen. Optimal eingestellte Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren sind zu verwenden. Auf eine dauerhafte Beleuchtung von Gebäuden ist ebenso zu verzichten wie die Verwendung von nächtlich beleuchteten Firmenschildern oder Werbetafeln.

V-04 Sicherung der Population des Sumpfrohrsängers

Zur Sicherung von Brutplätzen des Sumpfrohrsängers ist ein Eingriff in den Schilfbestand wie er in Abbildung 5 dargestellt ist zu unterlassen. Der Schilfbestand stellt für den Sumpfrohrsänger einen essentiellen Brutplatz dar, der in dieser Form nicht ausgeglichen werden kann.

Abbildung 5: Sicherung von Brutplätzen des Sumpfrohrsängers, gelb umrandet



(Quelle: Dr. Manhart Christof, „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Erweiterung des Gewerbegebiets Mayerhofen, 2025)

4.2.2 Maßnahmen zur Kompensation

K-01 Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse

Durch den Gebäudeabriss gehen Fledermausquartiere verloren, deren Erhalt im Rahmen der Neubauten berücksichtigt werden müssen. Im Außenbereich der Neubauten sind 4 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können Fassadensteine bzw. offen liegende Quartiere z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt Naturschutz verwendet werden. Die Fassadensteine liegen "Unterputz", so dass nur eine schmale Ausflugsöffnung zu sehen ist. Die Quartiere sind selbstreinigend und müssen nicht gewartet werden. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen, um bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen einen Quartierwechsel zu ermöglichen.

K-02 Einrichtung von Gehölzbeständen für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen

Mit dem Eingriff in den Gehölzbestand des Privatgrundstücks ist ein Verlust von Brutplätzen saisonal brütender Vögel verbunden. Der Verlust ist im Rahmen der Ortsrandeingrünung durch einen entsprechenden Gehölzbestand zu ersetzen und ist Teil des Landschaftspflegerischen Begleitplans.

4.2.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Als „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ („continuous ecological functionality measures“ -vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen bezeichnet, die synonym zu den „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu verstehen sind. Diese Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der betroffenen Art an und dienen dazu, Funktion und Qualität des konkret betroffenen (Teil)-Habitats für die lokale Population der betroffenen Art(en) zu sichern.

Bei einer Entscheidung für das Mehrfachspaltenquartier sind diese in dem verbleibenden Gehölzbestand vor Baubeginn aufzustellen. Die Lage wird durch die Umweltbaubegleitung festgelegt.

Anmerkung: Nach Rücksprache mit Herrn Dr. Manhart wurde geklärt, dass vor dem Bau von Gebäuden und dem Anbringen von fassadennahen Fledermauskästen, Quartiere im Bereich der bestehenbleibenden Gehölze oder ein Mehrfachspaltenquartier (Abb. 6) als CEF-Maßnahme hergestellt werden müssen. Bei der Wahl des Mehrfachspaltenquartiers entfallen die fassadennahen Quartiere (K-01). (Telefonat am 03.08.2026)

Abbildung 6: Mehrfachspaltenquartier für Fledermäuse: Fa. Schwalbenhaus (li.) und Fa. Hebegro (re.)



(Schwalbenhaus, Fledermausquartiere) (Hebegro GbR, Fledermausschutz, Fledermausturm)

4.2.4 Maßnahmen zum Risikomanagement

R-01 Monitoring

Die Fledermauskästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft sachgerecht anzubringen, lagegenau zu dokumentieren und über den Zeitraum von 10 Jahren jährlich durch ein Monitoring zu kontrollieren und bei Verlust zu ersetzen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, die gewonnenen Daten sind in die Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu überführen.

4.3 Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 2021) zugrunde gelegt. Dabei wurden für das Schutzgut Arten und Lebensräume die im Geltungsbereich vorhandenen Flächen entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) erfasst und bewertet. Die Eingriffsschwere wird von der Intensität des Eingriffs, i.d.R. dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ¹), abgeleitet.



Darstellung des Eingriffes nach BayKompV (rot und lila schraffiert), ohne Maßstab

Die Eingriffsschwere bemisst sich aus der Differenz zwischen der künftig zulässigen Nutzung und der bereits bestehenden Nutzung. Im Normalfall ist das die Differenz aus geplanter und bestehender GRZ. Aus der Differenz von geplanter und bestehender GRZ ergibt sich demnach auf Teilflächen ein Beeinträchtigungsfaktor von: $0,8 - 0,6 = 0,2$. (lila Schraffur im Bild oben)

Für als Baumschule gewidmeten Flächen wurde keine GRZ festgesetzt, in diesem Fall wird mit dem Ausgangszustand Baumschule nach BayKompV von 3 Wertpunkten gerechnet (Beeinträchtigungsfaktor 1, rote Schraffur im Bild oben)

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, Mensch und Landschaft ist in der Regel kein ergänzender Kompensationsbedarf erforderlich. Vom Regelfall abweichende Umstände sind hier nicht erkennbar, so dass die Eingriffsermittlung über das Schutzgut Arten und Lebensräume abgehandelt werden kann.

¹ Grundflächenzahl, Maß der baulichen Nutzung

Berechnung des Kompensationsbedarfes

Tabelle 1: Berechnung Kompensationsbedarf

Bestand	Fläche	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bewertung gem. BayKompV	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf
Code	m ²		Wertpunkte (WP)	Faktor	Wertpunkte
A11	44	gering	2	0,8	70 WP
B 116	177	mittel	7	0,8	655 WP
B 52	24635	gering	3	0,8	59.124 WP
X 2	4971	gering	1	0,2	994 WP
Summe	30.030 m²				60.844 WP

A 11 Acker, intensiv

B 116 Gebüsch / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte

B 52 Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen

X2 Industrie- und Gewerbegebiet

Gemäß Leitfaden kann bei bestimmten Vermeidungsmaßnahmen ein sog. Planungsfaktor berücksichtigt werden. Folgende Maßnahmen können dementsprechend mit einem Planungsfaktor von jeweils 5 % angerechnet werden:

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Festsetzungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung

Der Kompensationsbedarf beträgt somit insgesamt:

Kompensationsbedarf (ohne Abzug)	60.844 Wertpunkte
Planungsfaktor 10 %	- 6.084 Wertpunkte
Verbleibender Kompensationsbedarf	54.759 Wertpunkte

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der ökologische Ausgleich wird zum einen Teil durch eine Ausgleichsfläche im Geltungsbereich sowie zum anderen Teil durch die Abbuchung von zwei Ökokontoflächen erbracht.

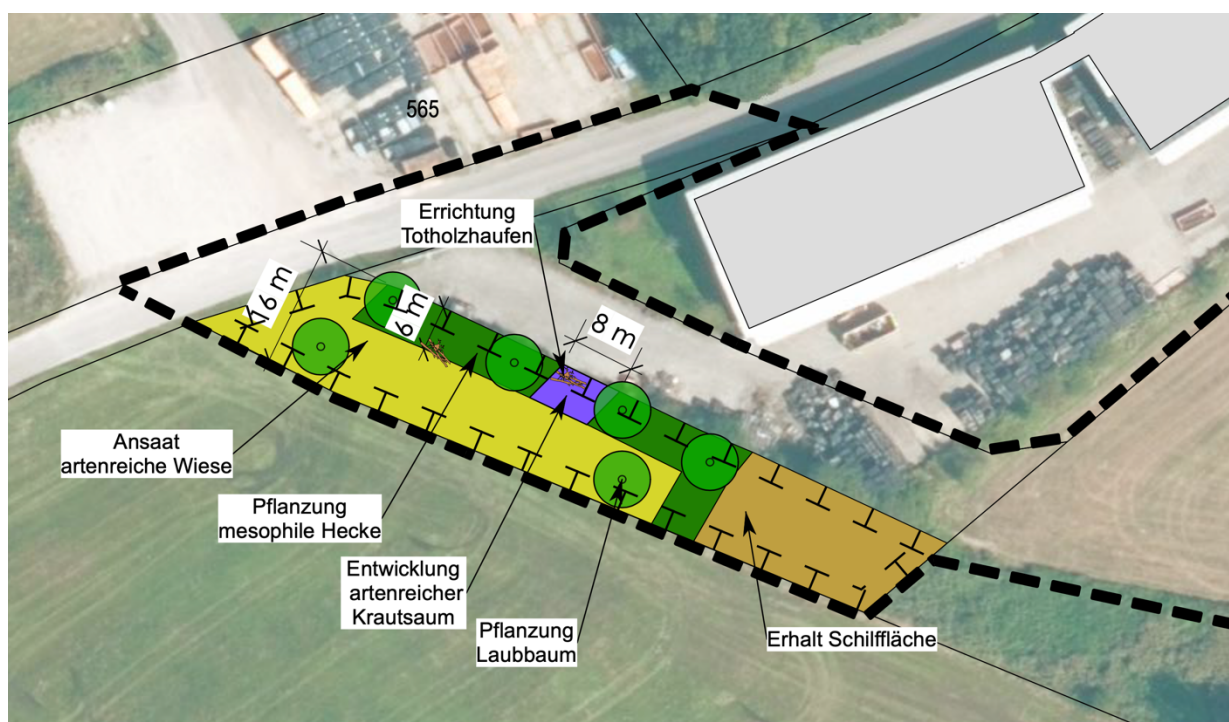
4.4.1 Ausgleichsfläche im Geltungsbereich

Der ökologische Ausgleich im Geltungsbereich wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 612/10, Gemarkung Kay, erbracht. Nach Maßgabe des § 10 BNatSchG müssen die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im ersten Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

Im Ausgangszustand setzt sich die Fläche aus intensiv genutztem Grünland, einer ruderalen Heckenstruktur und einem Land-Schilfröhrichtbestand zusammen. Ein Teil der Fläche an der Straße war bislang als Gewerbefläche ausgewiesen. Südlich grenzt der Holzhauserbach mit begleitender Vegetation und kartierten Biotopflächen an. Die Ausgleichsfläche ist somit gut an weitere Biotopflächen angebunden. Die Integration des Schilfbestand innerhalb der Fläche dient dem Schutz und Erhalt desselben sowie der angrenzenden Flächen.

Entwicklungsziele

- G212 - GU651L Mäßig extensiv genutzte, artenreiche Flachland-Mähwiese
- B112 - WH00BK Mesophile Hecke, naturnah
- K132 - GB00BK Artenreiche Säume und Staudenfluren frisch bis mäßig trocken
Magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen
- R111 - GR00BK Schilf-Landröhricht
- Lebensraumverbesserung für Kleintiere wie Reptilien oder Amphibien



Lageplan Ausgleichsfläche, ohne Maßstab

Berechnung des Kompensationsumfangs

Tabelle 2: Berechnung des Kompensationsumfangs

Ausgangszustand		Prognosezustand		Aufwertung	Kompensationsumfang m ² x WP (Aufwertung)	
Code	WP	Code	WP	WP	m ²	Komp.-umfang
G11	3	G212 - GU651L	9	6	406	2.436
G11	3	B112 – WH00BK	10	7	169	1.183
G11	3	K13 - GB00BK	9	6	38	228
B116	7	B112 – WH00BK	10	3	40	120
B116	7	K132 - GB00BK	9	2	11	22
R 111	10	R 111	10	--	360	--
X2	1	G212 - GU651L	9	8	205	1.640
X2	1	B112 - WH00BK	10	9	111	999
Gesamtsumme					1.340 m²	6.628 WP

G 11	Intensivgrünland
B 116	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte
R 111	Schilf-Landröhrichte
X2	Industrie- und Gewerbegebiet
G212-GU651L	Mäßig extensiv genutzte, artenreiche Flachland-Mähwiese
B112-WH00BK	Mesophile Hecke, naturnah
K132-GB00BK	Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte – magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen

Das Ausgleichskonzept wurde anhand der landschaftsökologischen Gegebenheiten entwickelt. Entlang des Holzhauser Baches, südöstlich der Ausgleichsfläche, ist eine kartierte Biotopfläche vorhanden, welche Ufergehölze naturnaher Fließgewässer mit Großröhrichten und Hochstaudenfluren darstellt. Die Ausgleichsfläche schließt an diese Biotopfläche an, der vorhandene Röhrichtbestand ist zu erhalten. Heckenstrukturen sollen in Kombination mit einem artenreichen Krautsaum angelegt und eine artenreiche Wiese angesät werden. Die Wiese kann extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Entwicklungsziel gilt als erreicht, sobald sich ein stabiler Zustand einer Artenreichen Flachland-Mähwiese eingestellt hat, die den Kriterien der Biotopkartierung für GU651L entspricht. Dies sollte nach 10-25 Jahren der Fall sein. Gehölzflächen und Krautsäume sollten ihre ökologischen Funktionen bereits nach 5-8 Jahren erfüllen können.

Maßnahmen und Pflege

Die Schilffläche im Osten der Ausgleichsfläche ist zu erhalten.

Zu pflanzen sind dreireihige Heckenstrukturen aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen (gemäß Planzeichnung). Insgesamt sind ca. 100 Sträucher und 4 Bäume zu pflanzen. Alle 10 bis 15 Jahre können die Gehölze abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Das Schnittgut kann auf Haufen gerichtet auf der Fläche belassen werden.

Zwischen den Heckenstrukturen ist ein Bereich mit Saatgut für artenreiche Säume anzusäen. Die Fläche ist alle 2 Jahre zu mähen. Mähgut ist abzufahren, auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. In den ersten Jahren können die Mahdtermine abweichen und auch weitere Termine notwendig werden.

Die restliche Fläche ist mit artenreichem Saatgut für Wiesen anzusäen. Die Wiese ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen (idealerweise als Heumahd), wobei die erste Mahd nicht vor 15. Juni durchzuführen ist. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist nicht erlaubt. Mähgut ist abzufahren. In den ersten Jahren können weitere Mahdtermine notwendig sein bzw. die Termine abweichen.

Auf der Wiese sind zwei heimische Laubbäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Zusätzlich sind einige Totholzhaufen aufzurichten (jeweils ca. 2 m³), um Versteckmöglichkeiten für Kleinsäuger oder auch Reptilien/ Amphibien anzubieten.

Die Ausgleichsfläche ist mit Holzpflocken zum angrenzenden Grünland hin abzugrenzen.

Es darf ausschließlich gebietseigenes, standortgerechtes Saat- und Pflanzgut verwendet werden (Saatgut: Ursprungsgebiet 17, Südliches Alpenvorland, mind. 50 % Blumen / Kräuter, Gehölze: Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland bzw. entsprechend der FoVHG)

4.4.2 Ausgleich durch Ökokontoflächen

Der restliche Ausgleich soll von den Ökokontoflächen bei Ramsdorf Flur-Nr. 657, Gemarkung Kay (gesamte Fläche mit 37.564 Wertpunkten) und südlich Tittmoning, Flur-Nr. 823, Gemarkung Tittmoning (Teilfläche mit 10.567 Wertpunkten) abgebucht werden.

Ökokontofläche Ramsdorf

Entwicklungsziele

- Artenreiche Extensivwiese (G 214) im nördlich des Mühlbaches gelegenen Teil der Fläche
- Artenreiche Säume (K 132) entlang der nördlichen / nordwestlichen Böschung
- Bachauwald (L 513) beidseitig entlang des Mühlbaches (5 m-Streifen nördlich des Baches und gesamte Fläche südlich des Baches)
- Mesophiles Gebüsch (B 112) im äußersten Nordwesten
- Lebensraumverbesserung für Kleintiere (feuchtnasse Mulden / Kleinstgewässer, Totholz)

Pflege laut Entwicklungskonzept

Extensivwiese: Mahd 2 mal jährlich (Juli und ab September)

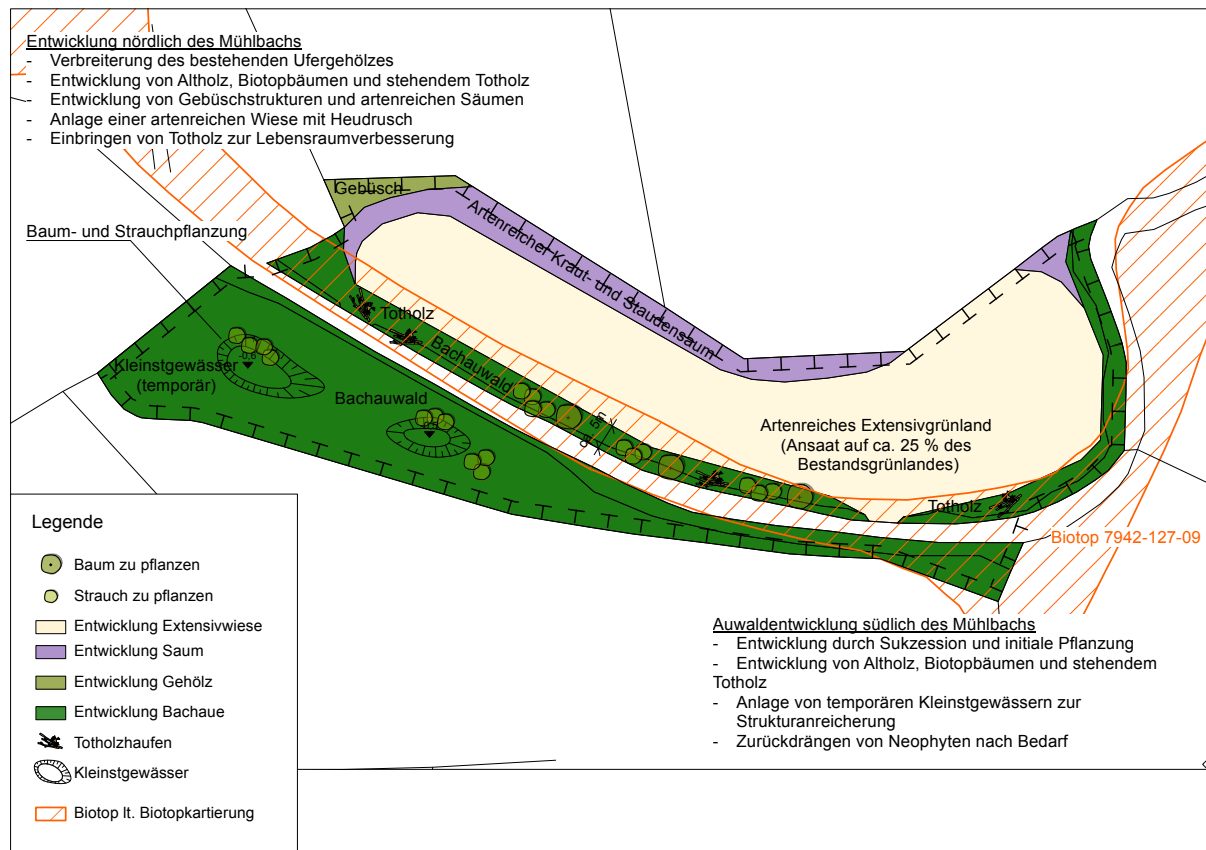
Säume: Mahd 1 mal jährlich jeweils zur Hälfte (ab Mitte August)

Mähen von Neophyten nach Bedarf (vor der Blüte)

Auf Basis des Entwicklungskonzeptes vom 05.11.2019 wurde im Herbst 2020 mit der Umsetzung der Ökokontofläche begonnen. Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt:

- Initiale Pflanzung von einigen Bäumen und Sträuchern (2020 und 2023)
- Saatbettbereitung und Ansaat mit Heudrusch im Bereich der Extensiv-Wiese (2022)
- Schutz von alten Bäumen mit Drahtgeflechten vor Biber-Verbiss
- Pflegemaßnahmen

Auf die im Konzept vorgesehene zusätzliche Vernässung der südlichen Fläche durch Anlage von Mulden wurde in Abstimmung mit der UNB Traunstein verzichtet.



Ökokontofläche bei Ramsdorf, ohne Maßstab

Ökokontofläche südlich Tittmoning:

Entwicklungsziele

- Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- Schilf-Landröhrichte
- Artenreiche und mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren
- Mesophile Hecken und Gebüsche
- Lebensraumverbesserung für Kleintiere wie z.B. Amphibien durch Anlage von
- Mulden / Kleinstgewässern und Strukturen wie z.B. Totholz- und/oder Mähguthaufen

Pflege laut Entwicklungskonzept

- Mahd der Extensivwiese 2-3 mal jährlich (ab 15. Juni, im August und ab September)
- Mahd der Hochstauden alle 2 Jahre jeweils zur Hälfte (ab September)
- Mahd des Schilfbestandes alle 2 Jahre
- Ausmähen der Pflanzung in den ersten 3-5 Jahren
- Mähen von Neophyten nach Bedarf (vor der Blüte)

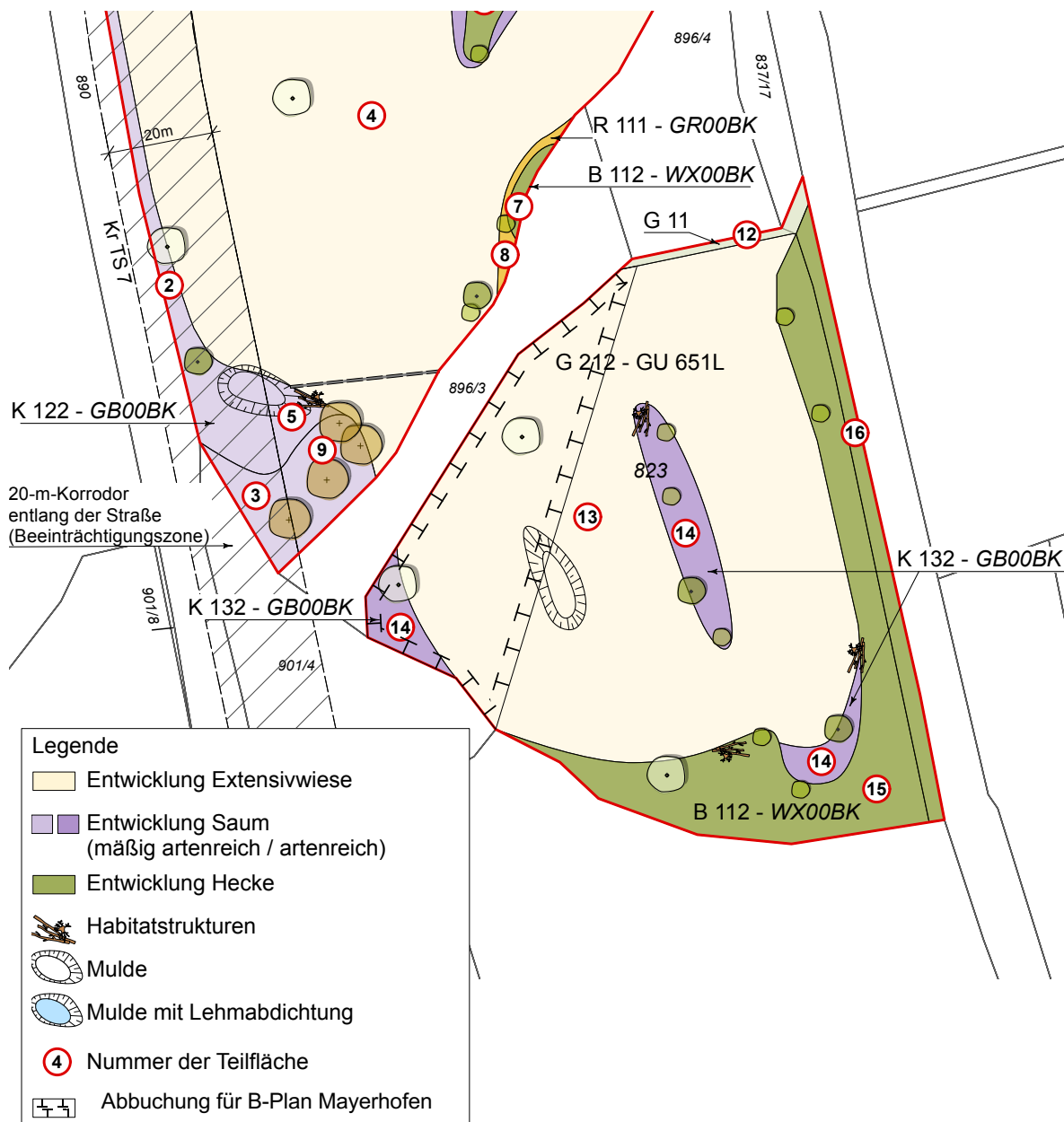
Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten, Mähgut zu entfernen. Ein Teil des Mähgutes aus den Säumen kann im Bereich der Totholzhaufen platziert werden (als Habitatstruktur für z.B. Schlangen, je max. 1 m³). Die Totholzhaufen können ca. alle 5 bis 10 Jahre mit Totholz / Wurzelstöcken / Astwerk etc. ergänzt werden.

Die Umsetzung und damit Anerkennung als Ökokonto begann bereits 2023 mit dem vollständigen Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel. Geländemodellierungen, Ansaaten und Pflanzungen erfolgten in 2025.

Aktuell wird noch die Entwicklungspflege durchgeführt.

Die abzubuchende Ausgleichsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Teilfläche von G212 GU651L	1.609 qm	9.652 WP
Teilfläche von K142-GB00BK	153 qm	915 WP



Ökokontoflächen südlich Tittmoning, ohne Maßstab

4.4.3 Zusammenstellung des Ausgleichsumfangs

Tabelle 3: Ausgleichsumfang

Maßnahme	Fläche in qm	Kompensationsumfang in WP
Ausgleichsfläche im Geltungsbereich	1.340	6.628
Ökokontofläche Ramsdorf	9.189	37.564
Ökokonto südlich Tittmoning	1.761	10.567
Summe		54.759

5. Planungsalternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt untersucht. Damit wurde für den Bebauungsplan bereits eine Rechtsgrundlage geschaffen. Der Geltungsbereich war bisher bereits als Gewerbefläche, wenn auch teils mit der Einschränkung Baumschule, ausgewiesen. Die Planänderung passt das Gewerbegebiet an die heutigen Anforderungen lediglich an.

Alternative Flächen, die mit geringeren Eingriffen in den Naturhaushalt erschlossen werden könnten, stehen nicht zur Verfügung.

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Nach einer Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine verbalargumentative Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Daraus wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen abgeleitet. Ausgehend von der darauf folgenden Eingriffsermittlung wurden nötige Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Folgende Grundlagen wurden gesichtet und ausgewertet:

- UmweltAtlas Bayern (www.lfu.bayern.de)
- BayernAtlas
- Biotopkartierung Bayern
- Bodenkundliche Basisdaten (www.lfu.bayern.de)
- Flächennutzungsplan Mayerhofen
- FIN-Web (www.lfu.bayern.de)
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, (Stand 2021)
- Arteninformationen zu saP-relevanten Arten – online Abfrage (www.lfu.bayern.de)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Christof Manhart, 20.11.2025
- Baugrunderkundung, Geotechnische Stellungnahme, Crystal Geotechnik GmbH, 2022
- Gutachten, Erschließung Gewerbegebiet Mayerhofen-Süd, Auswirkungen des Vorhabens auf Hochwasser des Stillbachs (Gewässer III. Ordnung), aquasoli Ingenieurbüro, 03.12.2025
- Eigene Begehungen am 02.02. und 25.04.2022, sowie am 05.05. und 26.05.2026

Daneben wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung berücksichtigt.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich in Bezug auf das Schutzgut Mensch da bislang kein Schallschutzgutachten vorliegt.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, müssen überprüft werden. Gegebenenfalls müssen Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt werden.

8. Zusammenfassung

Mit der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine maßvolle Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in Mayerhofen ermöglicht. Durch die Nutzungserweiterung des bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes und dem direkten Anschluss an bestehendes Gewerbe wird der zusätzliche Flächenverbrauch möglichst gering gehalten. Die Randeingrünung und zur Siedlung hin abgestufte und angepasste Wandhöhen ermöglichen eine bessere Integration in Umgebung und Landschaft.

Auswirkungen ergeben sich in erster Linie für die Schutzgüter Tiere, Boden und Landschaft.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Bebauungsplan enthalten. Spezielle Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächenwasser, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur landschaftlichen Integration usw. werden festgelegt.

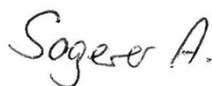
Der ökologische Ausgleich wird zu einem Teil durch eine Ausgleichsfläche im Geltungsbereich auf Flur Nr. 612/10 sowie zum anderen Teil durch die Abbuchung von den Ökokontoflächen Ramsdorf Flur Nr.657 Gemarkung Kay und eine Teilfläche vom Ökokonto südlich Tittmoning Nr. 823 Gemarkung Tittmoning umgesetzt. Der Eingriff kann insgesamt als gering bis mittelschwer und ausgleichbar bewertet werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Tabelle 4: Ergebnisse

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering-mittel	mittel	gering	gering-mittel
Luft / Klima	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering-mittel	gering	gering-mittel
Mensch	gering-mittel	gering-mittel	gering-mittel	gering-mittel
Landschaft	gering	mittel	gering	gering-mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Traunstein, den 11. August 2026



.....
Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Sogerer
Landschaftsarchitektur