

II. UMWELTBERICHT



76. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottau-West“
mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich Adersbergstraße - Bernauer Straße
(Fl-Nr. 236, 236/1, 236/2, 237, 237/1, 238, 160, 249, 249/1, 250, 251, 252, 253, 253/1)

Markt Grassau / Rottau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

UMWELTBERICHT

gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB

In der Fassung vom 23.03.2020

VERFASSER:



Schelle Heyse Landschaftsarchitektur

PartG mbB

Hirnsberg 34

83093 Bad Endorf

info@schelle-heyse.de

T +49 8053 518

F +49 8053 1047

www.schelle-hirnsberg.de

la@schelle-heyse.de

Inhaltsverzeichnis

II. UMWELTBERICHT	1
1 Einleitung	4
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans	5
1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	9
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	10
2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen	14
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	14
2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	14
2.1.2 Schutzgut Fläche	16
2.1.3 Schutzgut Boden	16
2.1.4 Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)	17
2.1.5 Schutzgut Klima / Luft	18
2.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbildbild / Erholung)	19
2.1.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung, Bevölkerung)	19
2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
2.2 Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	21
2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	21
2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	22
2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	23
2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)	23
2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft	24
2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbildbild / Erholung)	25
2.3.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	25
2.3.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm und Erholungseignung, Bevölkerung)	25
2.3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	26
2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	26
2.3.11 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	27

2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	29
2.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	29
2.4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	30
2.4.3	Maßnahmen zum Ausgleich	33
2.4.4	Artenschutzrechtliche Belange	40
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	40
3	Zusätzliche Angaben	41
3.1	Verwendete technische Verfahren, Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	41
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	42
3.3	Datengrundlage	42
3.4	Zusammenfassung	43
3.5	Quellenverzeichnis	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Umgriff des Planungsgebiets westlich von Rottau (Quelle: BayernAtlas 2019)	4
Abbildung 2:	Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983, mit Geltungsbereich	6
Abbildung 3:	Biotopflächen (Quelle: BayernAtlas 2019).....	12
Abbildung 4:	BayernNetzNatur-Projekt (Quelle: FinWeb 2019).....	13
Abbildung 5:	Bestand, ohne Maßstab.....	15
Abbildung 6:	Übersichtsbodenkarte (Quelle: BayernAtlas 2019).....	17
Abbildung 7:	Lärmimmissionen (Quelle: BayernAtlas 2019)	20
Abbildung 8:	Eingriffsermittlung ohne Maßstab (rote Schraffur = Eingriff; Faktor siehe Tabelle)	31
Abbildung 9:	Berechnungstabelle Kompensationsbedarf.....	32
Abbildung 10:	Lageplan Ausgleichsfläche A1 (ohne Maßstab)	34
Abbildung 11:	Lageplan Ausgleichsfläche A2 (ohne Maßstab)	36
Abbildung 12:	Lageplan Ausgleichsfläche A3 (ohne Maßstab), Ökokonto Gemeinde Grassau.	37
Abbildung 13:	Lageplan Ausgleichsfläche A4 (ohne Maßstab), Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten.....	38

1 Einleitung

Der Markt Grassau beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ im Ortsteil Rottau den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauGB zu decken und qualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Diese Ziele werden auch im aktuell laufenden Wettbewerbsverfahren „Unser Dorf hat Zukunft“ von der Dorfgemeinschaft überzeugend dargestellt.

Der Markt Grassau hat gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z im Ortsteil Rottau die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, Möglichkeiten zur Nachverdichtung) geprüft um diese möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Der Flächenbedarf wurde vom Bauamt mit der Aufstellung „Vorrangige Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale (§1 Abs.5 Satz 3 BauGB und §1a Abs.4 Satz 4 BauGB)“ vom 03.07.2019 konkret dargestellt. Da innerorts jedoch keine entsprechenden Flächen verfügbar sind weicht die Gemeinde auf den Außenbereich am westlichen Ortsrand von Rottau aus.

Das neu zu erschließende Planungsgebiet ist durch seine fußläufige Nähe zum Ortskern, die Anbindung an die Buslinie und den direkt angeschlossenen Fuß- und Fahrradweg ideal für die vorgesehene Nutzung gelegen. Ziel der Planung ist es, insbesondere jungen und finanziell schwächeren Familien die Möglichkeit zu bieten, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in Rottau zu halten, die innerörtliche Infrastruktur durch nicht störende Betriebe wie Ärzte, Dorfläden und kleine Einzelhandelsbetriebe zu stärken, sowie die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Ortes, insbesondere Einzelhandel und Kindertageseinrichtung zu sichern. Somit erfolgt eine Ortsteilentwicklung und -sicherung im Sinne des §1 Abs.6 Nr.4 BauGB. Um Rottau auch zukünftig als attraktiven Wohnstandort zu sichern, beschränkt sich die vorgesehene bauliche Entwicklung auf 7 zusätzliche Baugrundstücke für allgemeines Wohnen, 6 Mischgebiets-Grundstücke und zwei Gewerbe-Grundstücke. Grundsätzlich steht diese Entwicklung im Einklang mit dem Ziel einer behutsamen städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet Rottau.



Abbildung 1: Umgriff des Planungsgebiets westlich von Rottau (Quelle: BayernAtlas 2019)

Am 11.12.2018 wurde durch den Gemeinderat des Marktes Grassau beschlossen, den Bebauungsplan „Rottau-West“ mit integriertem Landschafts- und Grünordnungsplan auf Grundlage der Vorplanung des Büros „ORYX GmbH & Co. KG“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Auf Wunsch des Kreisbaumeisters wird der bauliche Bestand auf der Nordseite der B305, welcher aktuell im Außenbereich liegt, in der Bauleitplanung mit erfasst, um den Grundstückseigentümern eine entsprechende Rechtssicherheit zu bieten.

Zur Vermeidung von Wiederholungen gelten die nachfolgenden Ausführungen sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 und § 1a des Baugesetzbuches (Bau GB) die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, geändert am 23.10.2007, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des Bau GB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert. Ebenso erfolgt eine kurze Darstellung der Belange des besonderen Artenschutzes.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a Bau GB sind die Planungen von Architekturbüro Bergblau, Dipl.-Ing. Univ. Katharina Schmuck, Gänsbachstraße 31, 83224 Grassau sowie Fachgutachten und Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt wurden.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt in der Marktgemeinde Grassau, unmittelbar am westlichen Rand der Ortschaft Rottau. Der Großteil befindet sich südlich und ein kleiner Teil nördlich der Bernauer Straße. Der räumliche Gestaltungsbereich ist 32.659 m² (ca. 3,27 ha) groß und umfasst die Flächen mit den Flurstücknummern: 236, 236/1, 236/2, 237, 237/1, 238, 160, 249, 249/1, 250, 251, 252, 253, 253/1, Gemeinde Grassau / Gemarkung Rottau.

Der Kernbereich des Planungsgebiets ist derzeit unbebaut und wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Bauleitplanung soll die bestehende Wohnbebauung nördlich der B305 und der östliche Wanderparkplatz, sowie das forst- und landwirtschaftliche Nebengebäude auf FI-Nr. 160 mit erfasst werden.

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs grenzen Wohn- und Gewerbebebauungen in Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen und zahlreichen Nebengebäuden an.

Im Süden bilden der Bastackerweg sowie ein 50-60m breiter Streifen aus Bäumen und Sträuchern (Biotopfläche) die Grenze zum Planungsgebiet.

Im westlichen Außenbereich befindet sich mit ca. 120 m Abstand ein landwirtschaftliches Gebäude mit ca. 70 Stück Milchvieh mit dazugehörigem Grünland.

Ziel der Planung ist es das rot hinterlegte Planungsgebiet „Rottau-West“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und so das Ortsbild maßvoll abzurunden.

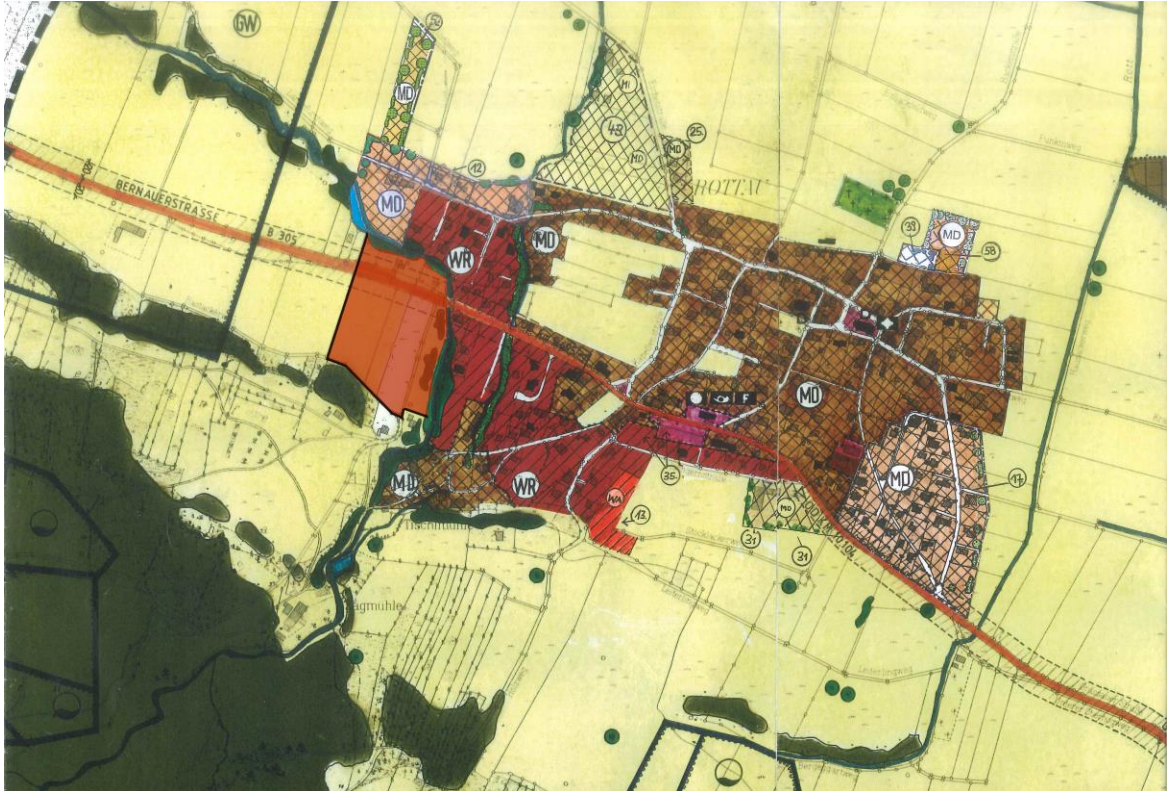


Abbildung 2: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983, mit Geltungsbereich

Vorgesehene Baumaßnahmen und Erschließung

Die Planung wurde mit dem Ziel erarbeitet, eine dem Standort angemessene Bebauung zu realisieren, um den westlichen Ortsabschluss von Rottau angemessen abzurunden und die Lücke, welche sich durch die einseitige Bebauung der B305 ergibt, zu schließen.

Außerdem soll die architektonische Gestaltung der neuen Bebauung mit der des umliegenden Bestandes in Einklang gebracht werden, so dass ein harmonisches und aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild entsteht.

Um den dörflichen Charakter so weit als möglich zu erhalten sind entsprechend der Umgebungsbebauung Einzelhäusern und Winkelbauten in unterschiedlicher Größe und Orientierung geplant.

Die straßenbegleitende Gewerbe- und Mischnutzung bildet eine Pufferzone zur stark befahrenen B305 und schirmt so die dahinter liegende Wohnbebauung gegen diese Lärmquelle ab.

Um im Planungsgebiet einerseits eine bedarfsgerechte Gewerbenutzung zu ermöglichen und sich andererseits der Körnung der umgebenden Siedlungsstruktur anzunähern wird der Gewerbebau in drei Einzelbaukörper mit Satteldach gegliedert, zwischen denen sich ein untergeordneter, um mindestens 2,00 m eingerückter, Verbindungsbau befindet. Die Größe der Gewerbehalle orientiert sich mit maximal 40,00 m Seitenlänge an den bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden. Durch die asymmetrische Firstanordnung wird zudem die seitliche Wandhöhe zur Ortseinfahrt reduziert.

Die Lücken in der bestehenden nordseitigen Bebauung werden durch zusätzliche Baufenster ergänzt.

In Anlehnung an den umliegenden Bestand sollen die geplanten Baukörper auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Dazu wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes die traufseitige Wandhöhe auf rund 6,50 m über der Oberkante Rohboden im Erdgeschoss begrenzt. Lediglich die Gebäude der Gewerbefläche bilden mit 7,50 m und 8,50 m traufseitiger Wandhöhe eine Ausnahme.

Die Bewohner profitieren von der verkehrsberuhigten Lage und der räumlichen Nähe des Plangebietes zur bestehenden Infrastruktur des Ortskerns.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Bernauer Straße abzweigende Adersbergstraße, welche im Zuge der Neuplanung ertüchtigt und bedarfsgerecht verbreitert wird. Von hier zweigt eine neu zu errichtende, verkehrsberuhigte Straße in das Neubaugebiet ab. Entlang dieser Straße orientieren sich alle vorgesehenen Mischgebiets- und Gewerbegebäude.

Gemäß §1a Abs.2 BauGB wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Dies bedingt zwangsläufig die Zulassung von etwas höheren Geschossflächenzahlen, größeren Bauräumen und höheren Wandhöhen. Die Steigerung liegt bei ca. 0,05 für GFZ und GRZ und maximal 1,00 m Wandhöhe gegenüber den Bebauungsplänen in Ortsrandlage in den letzten Jahren. Jedoch sind diese Werte mittlerweile im Gemeindegebiet Grassau üblich.

Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht nach Westen die Schaffung eines grünen Ortsrandes zur Eingliederung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild vor.

Es sollte daher auf folgende Punkte geachtet werden:

- Begrünung der Bernauer Straße mit Bäumen zur Aufwertung des Ortseinganges von Rottau.
- Schaffung einer durchgängigen Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen zur Vernetzung der bestehenden Grünstrukturen und als neue Grünstruktur in Süd-Nord-Richtung (Optimierung für Fledermäuse).
- Schaffung einer deutlichen Ortskante mit einem gestaffelten Übergang in die Landschaft, wie sie zuvor schon am und durch den Rottauer Bach (Bernauer Ache) bestand. Hierzu wird der neue äußerste Ortsrand dicht und in ausreichender Breite bepflanzt. Zusätzlich wird so weiter zur Vernetzung der Grünstrukturen beigetragen.
- Anbindung des südlichen Waldbestandes, des östlichen gewässerbegleitenden Gehölzbestandes und der nördlich der Bernauer Straße liegenden Gehölzbestände (jeweils biotopkartiert).

- Vielfältige Grünstrukturen durch Anlage verschiedener Lebensräume: Neupflanzung von Gehölzen, Sträuchern aber auch extensiv genutzten mageren Blühflächen.
- Erhalt und Pflege des eingewachsenen, ökologisch und landschaftlich wertvollen Baumbestandes.
- Sicherung der Grünfläche östlich der Adersbergstraße als unbebaute und extensivgenutzte Fläche.
- Schaffung von Extensivgrünland als Straßenbegleitgrün
- Möglichst geringe Flächenversiegelung durch flächensparende Erschließung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Bereitstellung ausreichender Versickerungsflächen in der Randeingrünung für anfallendes Oberflächen- und Dachwasser.
- Erhaltung der bestehenden Fuß- und Radwegverbindung.
- Erhalt und Erweiterung des Wanderparkplatzes an der Adersbergstraße.

Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Medien und Wasser, sowie für die Abwasserbeseitigung, ist durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung wird über ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz des Marktes Grassau sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über die „Adersbergstraße“ und die „Bernauer Straße“. Durch das gegenüber der „Bernauer Straße“ ansteigende Gelände liegt die Sohlage des bestehenden Schmutzwasserkanals an allen Stellen tiefer als die neu geplanten Gebäude. Bei Bedarf ist jedoch eine Hebeanlage im Gebäude zu installieren.

Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Dabei kann der überwiegende Teil des Leitungsnetzes im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

Auf vorhandene Leitungstrassen ist Rücksicht zu nehmen. Ihr Verlauf ist bei Bedarf fachgerecht zu verlegen. Hierbei ist besonders auf die bestehende Hauptwasserleitung PVC-DN200 zu achten. Diese ist teilweise still zu legen und im Bastackerweg neu zu verlegen. Die Kosten der Umlegung der Hauptwasserleitung sind im Zuge des Umlegungsverfahrens von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Im Baugebiet sind zwei Oberflurhydranten (Fallmantel-Hydrant DN 100) zur Löschwasserversorgung vorgesehen. Die empfohlenen Standorte der Freiwilligen Feuerwehr Rottau wurden in einem Plan eingezeichnet und dem Wasserbeschaffungsverband Rottau zur Planung des Wasserleitungsnetzes übermittelt.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes mit der Zulassung von Gewerbebetrieben aller Art gemäß BauNVO bedingt eine Netzausbauplanung des Bayernwerkes.

Der Bereich für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann aus dem Niederspannungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH mit den Trafostationen TH002047 „Rottau Mühlwinkl“ und TH015813 „Rottau Bernauer Str.“ sichergestellt werden.

Für das neu zu erschließende Gewerbearealen kann bei erhöhtem Leistungsbedarf eine zusätzliche Trafostation erforderlich werden. Der Standort wird in den Bebauungsplan dargestellt und durch eine dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeit) zwischen dem Grundstückseigentümer und den Bayernwerken abgesichert. Die hierfür erforderliche Fläche von ca. 25 m² (5m x 5m) grenzt unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche entlang der B305 an. Der Standort der Trafostation ist im Übergang der Ortsrandeingrünung E1 auf E2 vorgesehen und wurde mit allen Beteiligten abgestimmt.

Für die Kabellegung wird eine Zone von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe benötigt welche grundsätzlich nicht mit Bäumen bepflanzt werden darf.

Ebenso ist in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u.a. Abschnitt 6) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Kabelverteilerschränke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Einfriedung einzubeziehen.

Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden. Der zu überplanende Bereich kann an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen werden.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodennutzungsplanung sowie deren Notwendigkeit. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans „BP Rottau-West“ legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Anteil in %
„Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO	8.387	25,7
„Mischgebiete“ (MI) gemäß §6 BauNVO	5.817	17,8
„Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO	5.860	17,9
Öffentliches Straßengrün	619	1,9
Private Ortsrandeingrünung und Straßenbegleitgrün	1.852	5,7
Landwirtschaftliche Grünfläche	4.363	13,4
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.135	15,7
Öffentliche Parkflächen + LaWi-Zufahrt (nicht versiegelt)	627	1,9
Gesamtfläche	32.660	100

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Allgemeine rechtliche Grundlagen:

- BauGB, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Regionalplan 18 (RP 18)

Gemäß dem Regionalplan Südostbayern 18 liegt Rottau in Bezug auf die Raumstruktur im Alpengebiet, hat jedoch regionalplanerisch keine Bedeutung. Das Dorf befindet sich an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Rosenheim, Traunstein und Salzburg (Autobahn A8) und wird dem Verflechtungsbereich Traunstein zugeordnet.

Rottau liegt zwischen zwei landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (06 und 28), ist selbst aber keinem von beiden zugeteilt. In der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Dorf genau zwischen den Chiemgauer Alpen (27) und dem Inn-Chiemsee Hügelland (38) bzw. in der landschafts- und erholungsbasierten Unterteilung an der nördlichen Grenze der Chiemgauer Alpen (3) zum Chiemgau (4).

Es sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 18 zu berücksichtigen. Für eine nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft werden u.a. folgende Ziele für die Siedlungsgebiete beachtet:

- Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Gehölze soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§1a Abs. 2 BAUGB).
- An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Grassau vom 29.04.1983 sieht für das Plangebiet, entsprechend seiner bisherigen Nutzung, landwirtschaftliche Fläche vor. Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Nutzung entspricht somit nicht oder nur in Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens mit der angestrebten Darstellung von Wohnbau-, Misch- und Gewerbeflächen erforderlich.

Gemäß §8 Abs.3 BauGB wird somit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ und die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Bebauungspläne

Auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen besteht bisher kein Planungsrecht im Sinne des §30 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan).

Aktuell wird der Großteil des Planbereichs landwirtschaftlich genutzt und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Daher ist zur Umsetzung der Planung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Satzungen und Verordnungen

Im Gebiet des geplanten Bebauungsplanes gilt die bauliche Gestaltungssatzung der Gemeinde Grassau aus dem Jahre 2005, sowie alle dazugehörigen Änderungen und Anpassungen. Diese sind online abrufbar unter:

<https://www.grassau.de/baurechtssatzungen>

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Laut ABSP handelt es sich bei den Flachland-Biotopflächen in und um das Planungsgebiet, um „lokal bedeutsame“ Flächen. Das bedeutet, dass es sich hierbei um Lebensräume mit Trittsteinfunktion im Biotopverbund handelt.

Die Biotopflächen nördlich und östlich des Bebauungsplanes gehören zum Biotop 8240-0001 Rottauer Bach westlich von Rottau. Die Teilfläche 8240-0001-002 liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Südlich des Bebauungsplanes schließt das Biotop 8240-0003-002 Leitenwald westlich von Rottau an.

Von der Planung sind keine Natura 2000-Gebiete, also keine FFH- und ESV- (bzw. SPA-) Gebiete, betroffen. Die nächsten solchen Flächen liegen wie auch die nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete ca. 500m in nördlicher Richtung entfernt (Hacken, Rottauer und Kendlmühlfilzen [Moore südlich des Chiemsees]).

Es sind besonders folgende im Rahmen des ABSP formulierten Ziele relevant:

- Umsetzung von Landschaftsplänen
- Erhalt, Sicherung und Förderung wiesenbrütender Vogelarten
- Erhalt, Sicherung und Förderung der überregional und landesweit bedeutsamen Fledermausarten
- Sicherung aktueller Wuchsorte diverser Stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten

Hinsichtlich der vier letztgenannten Punkte wird auf die Abwägung zum Schutzgut Lebensräume und Arten verwiesen.

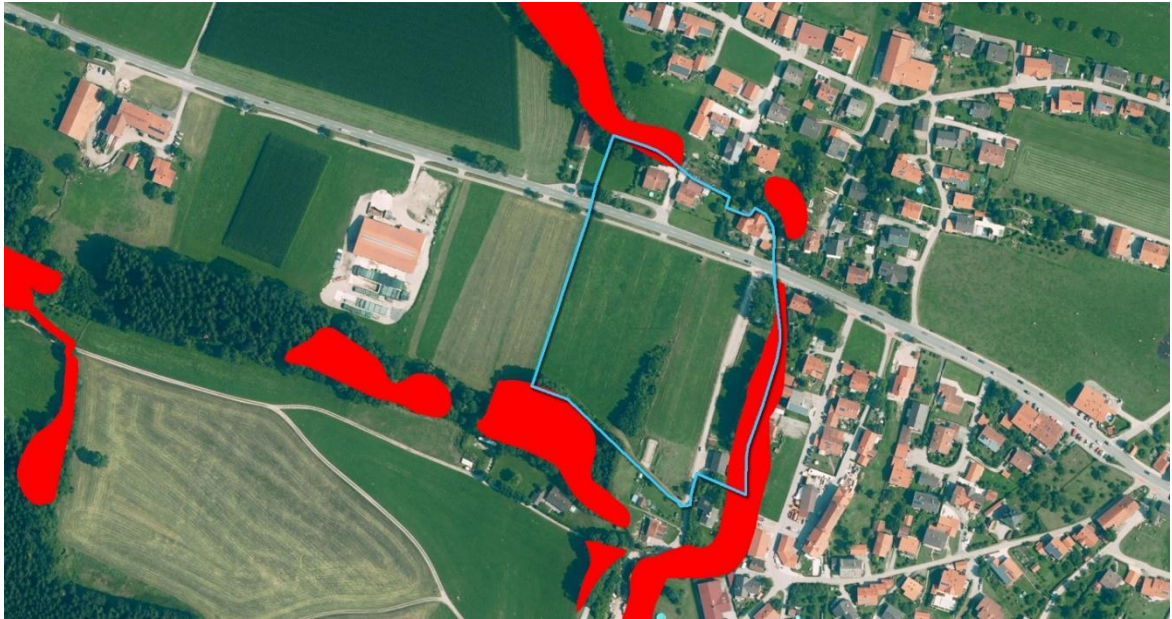


Abbildung 3: Biotopflächen (Quelle: BayernAtlas 2019)

Spezieller Artenschutz

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung untersucht. (Relevanzprüfung zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung von Steil Landschaftsplanung; 16.10.2019)

Weitere Projekt- und Schutzgebiete

Ein Teil des Planungsgebiets überlagert sich mit Flächen des *BayernNetzNatur-Projekts*. Dies betrifft die Teilprojekte „Südlicher Chiemgau“ (Flächen-ID:120) und „Netzwerk für den Kiebitz“ (Flächen-ID: 1016). Das erste Teilprojekt soll vor allem zur Erhaltung der Lebensräume des Wachtelkönigs, anderer Wiesenbrüter und der Streuwiesenflora am Chiemsee beitragen. Das zweite Teilprojekt fördert ganz konkret die Bedürfnisse der Kiebitze.

Außerdem überlagert sich der Umgriff der Planung mit den Flächen des *LIFE-Natur-Programms* der Europäischen Union. Im südlichen Chiemgau hat dieses Projekt den Zweck der Hochmoor-Renaturierung. Dies führt unter anderem dazu, dass sich sowohl floristisch, wie auch faunistisch seltengewordene Art-Bestände wieder erholen können.

Die Planung beschränkt sich jedoch auf den äußersten Rand dieser Flächen und hat somit keinen negativen Einfluss auf die Schutzgebiete.

Der Geltungsbereich liegt außerdem direkt im Gebiet der Kormoranallgemeinverfügung. Das bedeutet, dass der Kormoran als Art hier nur zu bestimmten Zeiten im Jahr an bestimmten Plätzen gejagt werden darf. Dies hat jedoch aus planerischer Sicht keinerlei Relevanz für das Bauvorhaben.

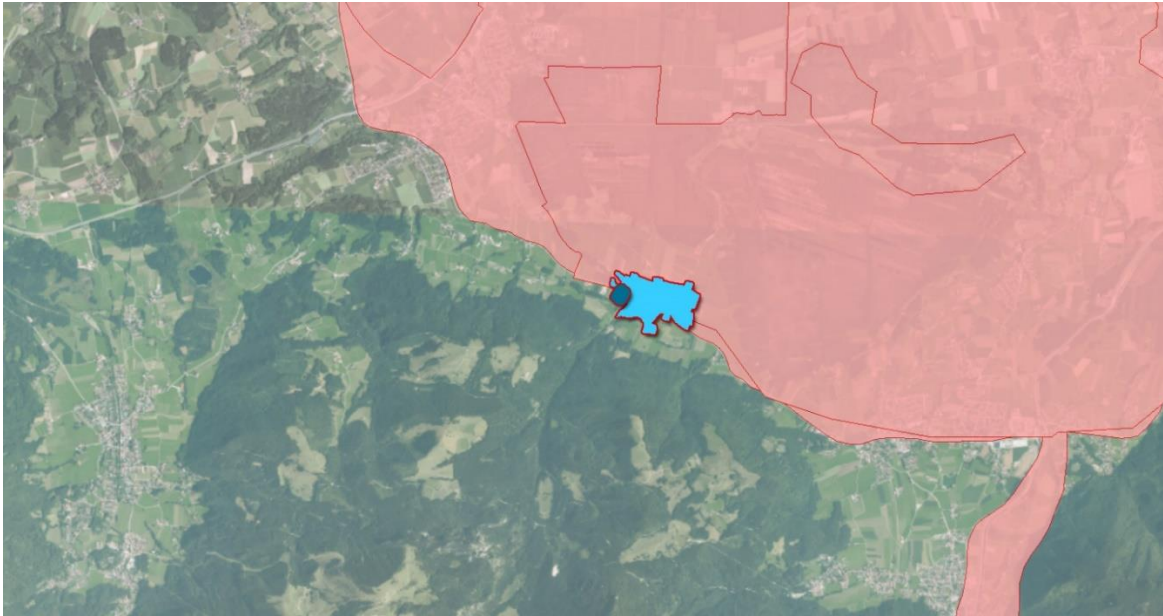


Abbildung 4: BayernNetzNatur-Projekt (Quelle: FinWeb 2019)

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch sowie Kultur und Sachgüter einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren und soweit relevant auch Abrissarbeiten berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Es werden die von der geplanten Bebauung ausgehenden Wirkfaktoren auf die Schutzgüter und Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 a bis i beschrieben.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Flora:

Die aktuelle Vegetation stellt größtenteils ein artenarmes, intensivgenutztes Grünland dar. Lediglich im östlichen Teil des Planungsgebiets, neben der Adersbergstraße, wird das Grünland mäßig extensiv genutzt und ist daher etwas artenreicher.

Die im Luftbild noch zu erkennende Jungwuchsfläche aus Bäumen und Sträuchern in Mitten der Wiese ist zum Zeitpunkt der Vegetationsaufnahme bereits gerodet. Der Baumbestand beschränkt sich daher aktuell auf, die die biotopkartierten Ufergehölze entlang der Bernauer Ache, sowie einzelne Exemplare entlang der Bernauer Straße und den daneben verlaufenden Radweg.

Fauna:

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung untersucht. Im Rahmen einer Geländebegehung wurde vorab geprüft, ob eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung notwendig ist. Nach Feststellung der Erforderlichkeit (u.a. mögliches Potential für Fledermaus-Vorkommen) wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

Es kann ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen befinden, denn im Plangebiet oder angrenzend gibt es keine Höhlenbäume. Aufgrund der Biotopstruktur der Umgebung nicht davon auszugehen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein essentielles Nahrungshabitat handelt.

Im Plangebiet stellen allenfalls die Grenzbereiche potentielle Brutstätten für gebüsch- und bodenbrütende Vögel dar. Das Plangebiet sowie die umgebenden Gehölze könnten einigen Vogelarten als Nahrungshabitat dienen.

Insgesamt konnten aufgrund fehlender Habitat-Bedingungen keine nennenswerten Vorkommen von Tierarten festgestellt werden.

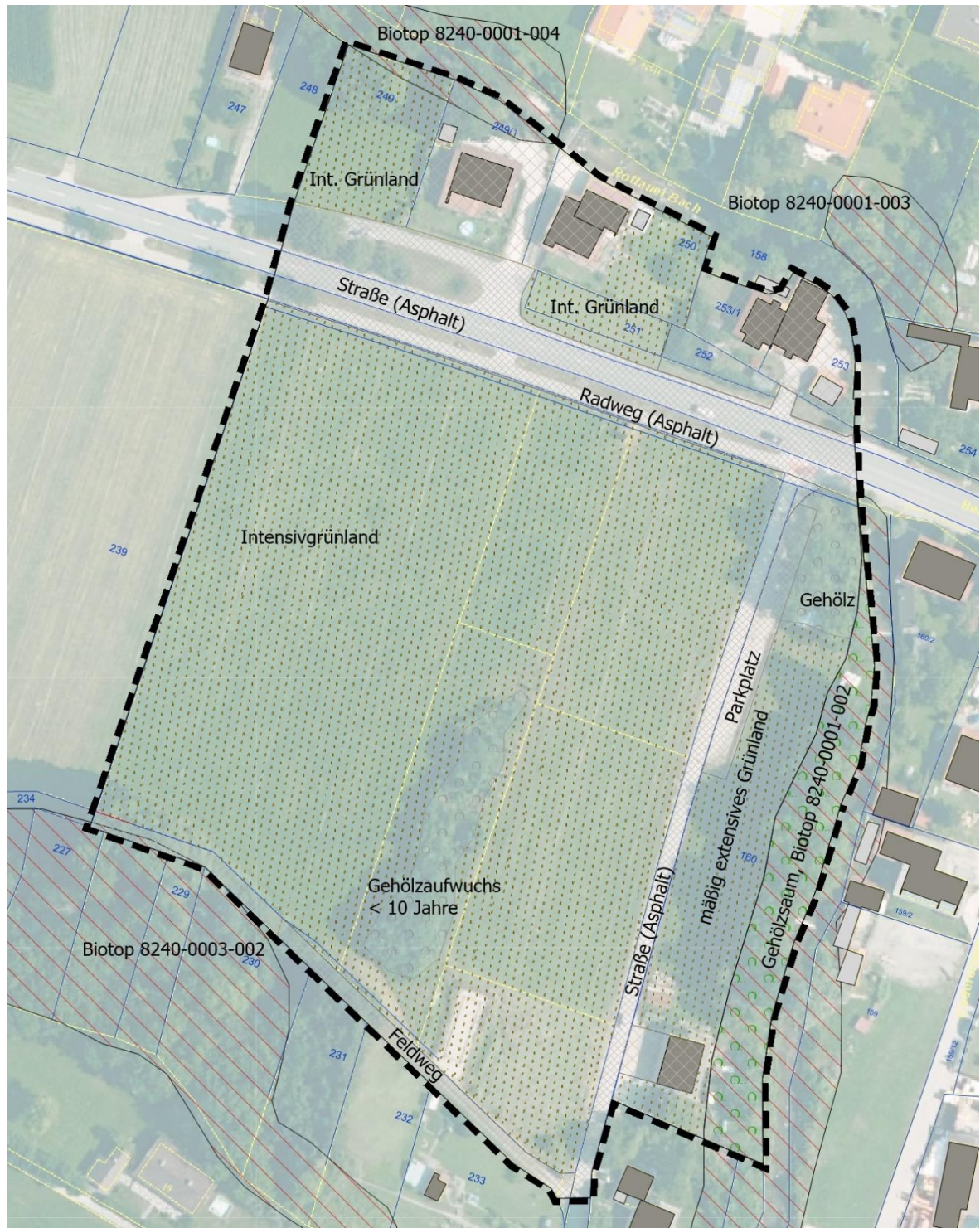


Abbildung 5: Bestand, ohne Maßstab

Schutzgebiete:

Laut ABSP handelt es sich bei den Flachland-Biotopflächen in und um das Planungsgebiet, um „lokal bedeutsame“ Flächen. Das bedeutet, dass es sich hierbei um Lebensräume mit Trittsteinfunktion im Biotopverbund handelt.

Von der Planung sind keine Natura 2000-Gebiete, also keine FFH- und ESV- (bzw. SPA-) Gebiete, betroffen. Die nächsten solchen Flächen liegen wie auch die nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete ca. 500m in nördlicher Richtung entfernt (Hacken, Rottauer und Kendlmühlfilzen [Moore südlich des Chiemsees]).

Ein Teil des Planungsgebiets überlagert sich mit Flächen des BayernNetzNatur-Projekts. Dies betrifft die Teilprojekte „Südlicher Chiemgau“ (Flächen-ID:120) und „Netzwerk für den Kiebitz“ (Flächen-ID: 1016). Das erste Teilprojekt soll vor allem zur Erhaltung der Lebensräume des Wachtelkönigs, anderer Wiesenbrüter und der Streuwiesenflora am Chiemsee beitragen. Das zweite Teilprojekt fördert ganz konkret die Bedürfnisse der Kiebitze.

Außerdem überlagert sich der Umgriff der Planung mit den Flächen des LIFE-Natur-Programms der Europäischen Union. Im südlichen Chiemgau hat dieses Projekt den Zweck der Hochmoor-Renaturierung. Dies führt unter anderem dazu, dass sich sowohl floristisch, wie auch faunistisch seltengewordene Art-Bestände wieder erholen können.

Der Geltungsbereich liegt außerdem direkt im Gebiet der Kormoranallgemeinverfügung. Das bedeutet, dass der Kormoran als Art hier nur zu bestimmten Zeiten im Jahr an bestimmten Plätzen gejagt werden darf.

Die Biotopflächen nördlich und östlich des Bebauungsplanes gehören zum Biotop 8240-0001 Rottauer Bach westlich von Rottau. Die Teilfläche 8240-0001-002 liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Südlich des Bebauungsplanes schließt das Biotop 8240-0003-002 Leitenwald westlich von Rottau an.

2.1.2 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 32.660 m². Aktuell wird der Großteil des Planbereichs landwirtschaftlich genutzt.

2.1.3 Schutzgut Boden

„Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. wärmzeitlich“ mit der folgenden Gesteinsbeschreibung: „Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf“.



Abbildung 6: Übersichtsbodenkarte (Quelle: BayernAtlas 2019)

Die Bodenübersichtskarte von Bayern zeigt, dass das Baugebiet zum Großteil auf Pararendzina aus Sand- bis Schluffgrus (Kurzname: 9c) liegt. Im Süd-Westen der Fläche geht dieser Rendzina in Braunerde-Rendzina aus Grussand bis -schluff (Kurzname: 810) über. Die Sickerwasserrate des Bodens liegt in beiden Fällen bei über 1000 mm/a und ist damit sehr hoch.

Die vorwiegend anthropogen überprägten Böden sind weder kulturhistorisch, noch für die Entwicklung von Biotopen von Bedeutung.

2.1.4 Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

In Bezug auf den sog. Grundwasserleiter wird das Gebiet zwischen Alpen und Chiemsee einer kleinen Schotterfläche zugeordnet, die in Richtung Westen auf der Höhe von Rottau in das süd-ostbayrische Moränengebiet übergeht. Im Mittel steht das Grundwasser laut GKD (Gewässerkundlicher Dienst) an den nächstgelegenen Messstellen in Grassau (Grafin) und in der Kendlmühlfilze 1,15 m bzw. 0,58 m unter der Erdoberfläche. Es kann auf Grund der unterschiedlichen, örtlichen Voraussetzungen und dem Abstand zu den Messstellen davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser im Planungsgebiet etwas tiefer liegt. Dennoch handelt es sich um ein Gebiet mit einem erhöhten intakten Grundwasserstand.

Die östliche Grenze des Baugebiets bildet der Rottauer Bach, wie die Bernauer Ache oberhalb (südlich) von Rottau auch genannt wird. Dieser hat seinen Quellbereich zwischen Kampenwand und Hochplatte und fließt im Irschener Winkel, dem südwestlichen Zipfel des Chiemsees, in den See.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch in einer Hochwassergefahrenfläche. Zudem sind in der näheren Umgebung keine Brunnen- oder Heilquellnutzungen vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Bernau liegt ca. 2,5 km westlich.

Der Geltungsbereich liegt in einem „Wassersensiblen Bereich“. Solche Standorte werden vom Wasser beeinflusst und können folgende Beeinträchtigungen mit sich führen:

Flüsse und Bäche, die über die Ufer treten, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden. Somit gibt es keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und/oder Verbote).

Im (Vor-)Alpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch den Klimawandel an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, kann es bei Starkregen zu Abfluss von Hangwasser an den angrenzenden Berghängen kommen.

Es besteht kein geotechnisches Baugrundgutachten. Aufgrund der hohen Sickerwasserrate und des hohen Retentionsvolumens des Rottauer Baches wird jedoch insgesamt von einer sehr geringen Hochwassergefährdung ausgegangen.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Alpenrand und ist somit allgemein durch eine hohe jährliche Niederschlagsmenge, gemäßigte bis kühle Durchschnittstemperaturen und Westwind geprägt.

Für ein genaueres Bild der klimatischen Gegebenheiten, wurde auf Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes (www.dwd.de) zurückgegriffen. Dabei wurde die Daten folgender Wetterstationen verwendet: Aschau/Stein (ID: 00205), Herrenchiemsee (ID: 00857), Chieming (00856), Reit im Winkel (ID: 05941) und Kiefersfelden (ID: 03679).

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in etwa bei 8,5°C. Diese niedrigen Durchschnittstemperaturen und die temporäre Verschattung durch die direkte Lage am Berg bedeuten ein potentiell gemindertes Vegetationsvermögen.

Die Jahresniederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei rund 1.500 mm. Dieser vergleichsweise hohe Jahresniederschlag basiert auf der Tatsache, dass der nördliche Alpenrand als Barriere für die Wolken fungiert, die der Westwind vom Atlantik aber auch dem Mittelmeer her mitbringt. Dieser sogenannte Nordstau führt dazu, dass sich die Wolken am Nordrand der Alpen sammeln und abregnen. Der Großteil der Niederschläge fällt in den Sommermonaten.

Eine Besonderheit der Alpennähe ist außerdem das gehäufte Auftreten von Föhnwetterlagen.

Für die Entstehung von Frischluft hat die überplante Grünlandfläche allenfalls für die nördlich der Bernauerstraße liegende Bebauung geringfügige Bedeutung.

2.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild / Erholung)

Das gesamte Ortsgebiet Rottau ist aufgrund der vielen landwirtschaftlichen Gebäude durch eine sehr heterogene Baustruktur geprägt. Die dörfliche Bebauung besteht aus kleinen Einzelhäusern mit zahlreichen Nebengebäuden. An vielen Stellen wird diese Bebauung von großen landwirtschaftlichen Wohn- und Nutzgebäuden durchsetzt. Diese sind meist als Einzelhäuser oder Winkelbauten ausgeführt.

Das Ortsbild ist einerseits durch die überörtliche Hauptverkehrsstraße B305 geprägt, an welcher sich die Bebauung nördlich und südlich angliedert. Andererseits ist Rottau von mehreren innerörtlichen Grünflächen und Bachläufen durchzogen, welche die Siedlungsstruktur auflockern. Hierzu zählt auch die Bernauer Ache / Rottauer Bach, welcher das Planungsgebiet im Osten und Norden umschließt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist von einer losen Wohnbebauung geprägt, welche durch die B305 Bernauer Straße (Hauptverkehrsstraße) und einem daneben verlaufenden Radweg vom restlichen Geltungsbereich getrennt ist. Der südliche Teil ist zum größten Teil intensiv genutztes Grünland. Lediglich der östliche Bereich, der durch die Adersbergstraße von der neu zu beplanenden Fläche separiert ist, wird weniger intensiv als Weide-, Lager- und Wanderparkplatz-Fläche genutzt und schont somit das Bachufer.

Das neue Planungsgebiet öffnet sich Richtung Westen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen sich in einiger Entfernung zwei größere landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich befinden. Die Grenze in Richtung Süden bildet eine Hangkante, die mit einem dichten biotopkartierten Baum- und Strauchbestand bewachsen ist.

Die dem Planungsgebiet zugewandten Uferbereiche der Bernauer Ache werden ebenfalls von wertvollen Gehölz- und Strauchbeständen begleitet, welche in der Biotopkartierung als Flächen mit Trittsteinfunktion geführt werden. Lediglich im nordöstlichen Teil, in dem die Wohnbebauung direkt an den Bach angrenzt und in dem die Straße in den Ort führt, weist dieser Bestand auch in der Biotopkartierung zwei große Lücken auf.

Der Gesamteindruck dieser westlichen Ortseinfahrt von Rottau ist der einer ländlich- bzw. landwirtschaftlich geprägten Umgebung, wie sie im Alpenvorland üblich ist.

2.1.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung, Bevölkerung)

Lärm:

Die B305 ist eine Quelle konstanter Lärmemissionen. Dem Pegelraster LDEN sind folgende Werte zu entnehmen: Unmittelbar an der B 305 werden Werte um die 67 dB(A) gemessen. Die Lärmbelastung nimmt in einer Entfernung von 70 Metern zur Straße auf Werte um 55 dB(A) ab. In der Nacht werden unmittelbar an der B305 Werte um die 57 dB(A) gemessen. Die Lärmbelastung nimmt dann in einer Entfernung von 35 Metern zur Straße auf Werte um 50 dB(A) ab.

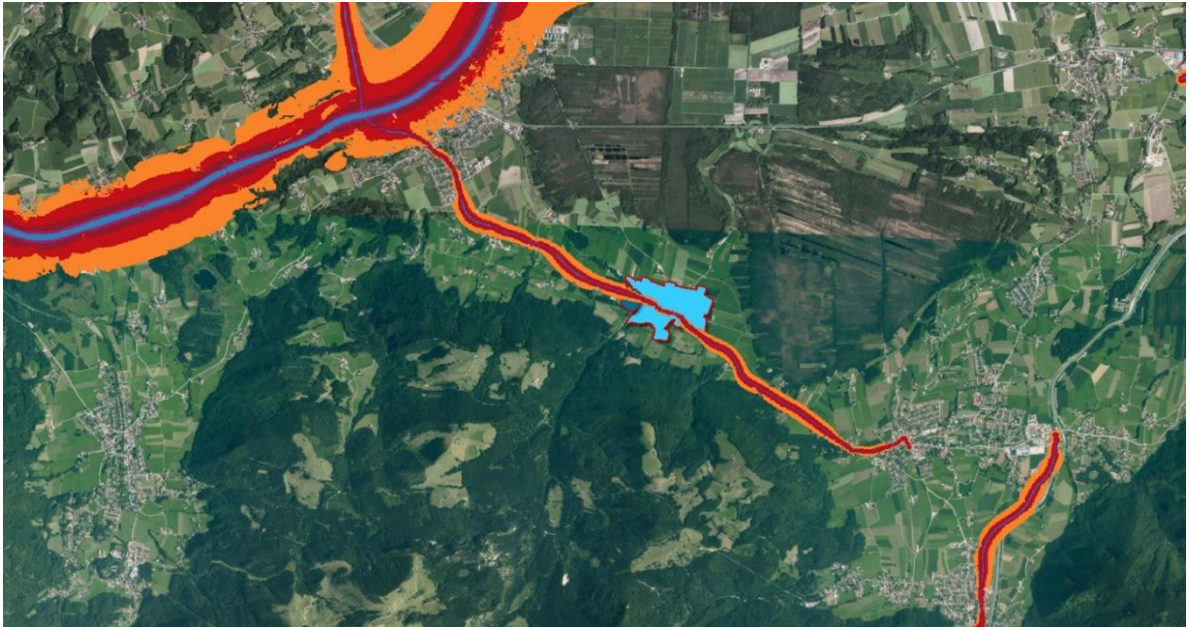


Abbildung 7: Lärmimmissionen (Quelle: BayernAtlas 2019)

Erholung und Freizeit:

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage zwischen Chiemsee und den Chiemgauer Alpen eine hohe Erholungseignung auf. Ein dicht verzweigtes Netz von Rad- und Wanderwegen erschließt die Gegend. Rottauer Filze und Kendlmoosfilze, das Chiemseeufer sowie die nahen Bergwanderwege der Chiemgauer Alpen werden für Naherholung und Tourismus genutzt. Unmittelbar am Geltungsbereich führt der „Grenzenlos Wanderweg“ (Chiemsee-Kaisergebirge) entlang. Weiterhin verläuft der örtliche Wanderweg auf der Adersbergstraße und parallel zur Bernauer Straße. Zudem fungiert der Radweg als Inlineskatingstrecke, sowie als örtlicher und Fernradweg.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2019) sind im Planungsgebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler und kein geschütztes Ensemble vorhanden.

Auf dem bestehenden Weg, welcher etwa 30 m südlich des Geltungsbereichs verläuft, befindet sich die Trasse der ehemaligen Soleleitung Reichenhall-Rosenheim.

2.2 Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würde der Landschaftscharakter in der heutigen Form weiterbestehen. Der größte Teil der Fläche würde weiterhin entsprechend landwirtschaftlich genutzt werden. Lediglich die Bebauungslücke nördlich der Hauptstraße würde voraussichtlich auch ohne diese Planung in Bälde geschlossen werden. Der Parkplatz und die extensiv genutzte Wiese im östlichen Teil des Planungsgebiets könnten planungsrechtlich nicht gesichert werden.

Ohne die vorgesehene Bebauung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Beibehaltung der landwirtschaftlich genutzten Grünflächen ohne besonderen naturfachlichen Wert für Flora und Fauna.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die großzügigen unversiegelten Grünflächen blieben für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Produktionsfaktor, Lebensraum, Sickerbereich sowie als Schadstofffilter blieben im Bereich derzeitiger unversiegelter Flächen erhalten.

Schutzgut Klima /Luft

Das Gebiet bliebe als Entstehungsgebiet für Frischluft bestehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der ländliche Charakter von unbebauten Flächen innerhalb des Planungsgebietes sowie der gut eingegrünte Ortsrand blieben erhalten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Der Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung könnte nicht gedeckt werden und qualifizierte Arbeitsplätze könnten vor Ort nicht erhalten werden. Erhöhte Lärmemissionen blieben aus.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Es besteht eine Überlagerung des Geltungsbereiches mit Flächen des BayernNetzNatur-Projekts und des LIFE-Natur-Programms der Europäischen Union. Die Planung beschränkt sich jedoch auf den äußersten Rand dieser Flächen und hat somit keinen negativen Einfluss auf die Schutzgebiete.

Die Überlagerung des Geltungsbereiches mit dem Gebiet der Kormoranallgemeinverfügung hat aus planerischer Sicht keine Relevanz für das Bauvorhaben.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung untersucht und in einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit folgendem Ergebnis zusammengefasst:

Durch die geplante Bebauung einer derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche ist nicht mit Verstößen gegen die Verbote des §44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG zu rechnen. Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ersatzmaßnahmen ist demnach nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen. Da sich die Bauaktivität weitestgehend auf das artenarme Intensivgrünland innerhalb der Planungsfläche beschränkt sind die Auswirkungen auf Flora und Fauna jedoch gering.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche aufgegeben und das intensive Grünland überbaut. Die umliegenden Baumbestände sowie die Biotope werden von der Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt kommt es im Gebiet zu (vor allem Lärm-) Immissionen durch Verkehr und Gewerbe. Auch wenn die Relevanzprüfung keine speziell zu schützenden Arten vermuten lässt, bedeutet dies für alle anderen Arten, deren Lebensraum sich in den umgebenden Strukturen befindet, eine Belastung. Dies ist durch geeignete Maßnahmen möglichst zu unterbinden. Demnach sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen:

Die Relevanzprüfung zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage) hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bei der Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden. Eine Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter, planungsrelevanter Arten ist im Geltungsbereich daher nicht zu erwarten, zumal auch keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind und keine artenschutzrechtlich geschützten Arten beobachtet wurden. Demnach sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 32.660 m². Die geplanten Gebäude im Wohn und Mischgebiet nehmen eine Fläche von maximal 4.966 m² ein. Die Gewerbehallen inkl. Nebenanlagen haben eine Grundfläche von maximal 6.197 m². Hinzu kommt eine befestigte Fläche von maximal 5.637m² für Zufahrten, Parkplatz bzw. Hof- und Terrassenflächen.

Baubedingte Auswirkungen:

Es werden keine weiteren Flächen außerhalb der Eingriffsbereiche in Anspruch genommen. Die Baustelleneinrichtung wird ebenso keine weiteren Flächen beanspruchen. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung mit Wohn-, Misch und Gewerbebauten, sowie Erschließungsflächen wird der anstehende Boden zu einem großen Anteil versiegelt. Durch Verwendung sickerfähiger Beläge, der Anlage von Retentionsflächen und neuer Grünflächen wird diese Beeinträchtigung minimiert. Es sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu verzeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Bauvorhaben führt zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt aufgrund flächensparender Erschließung aber auch des nicht unerheblichen Eingriffs, Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Kurzfristig sind gravierende Eingriffe in tiefere Bodenschichten und starke Verdichtungen zu erwarten. Es sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu verzeichnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die vorwiegend anthropogen überprägten Böden sind weder kulturhistorisch, noch für die Entwicklung von Biotopen von Bedeutung. Jedoch muss durch den Eingriff mit einer großflächigen Veränderung des überwiegend unveränderten Bodengefüges gerechnet werden. Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung kommt es im Geltungsbereich längerfristig zu einer höheren Versiegelung auf Grund der Bebauung und somit zu deutlichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Es sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu verzeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Temporär wiederkehrend sind keine Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Bau der Gebäude wird in den hoch anstehenden Grundwasserspiegel eingegriffen. Für Oberflächengewässer hingegen sind bei Einhaltung aller rechtlichen Schutzvorschriften und eines angemessenen Abstandes keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu verzeichnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung kommt es im Geltungsbereich längerfristig zu einer höheren Versiegelung auf Grund der Bebauung und somit zu entsprechenden Auswirkungen auf Bodenfunktionen, wie Sickerfähigkeit. Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung führen zu einer Verringerung der wasserrückhaltenden

bzw. versickernden Fläche. Letzteres stellt bei den häufiger werdenden Starkregenereignissen eine immer wiederkehrende Bedrohung dar. Durch die Baukörper kommt es zudem zu einer Unterbrechung der Fließrichtung des Hangwassers. Der Eingriff wird durch die hohe Versickerungsrate in dem Gebiet und die Verwendung von sicker- und drainfähigem Material reduziert und hat Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

Großflächig wird der Eingriff keinen Einfluss auf die Fließrichtung oder den Pegel des Grundwassers ausüben. Ebenso werden aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet Bernau erwartet

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeiten entstehen kurzfristig erhöhte Abgas und Staubemissionen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist kleinklimatisch mit einer leichten dauerhaften Veränderung zu rechnen. Die Frischluftversorgung wird durch große zusammenhängende Freiflächen westlich des Planungsgebietes weiterhin sichergestellt. Die Auswirkungen sind als mittel einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist durch den zusätzlichen Verkehr auf den Gewerbegebietsflächen und der Ausübung des metallverarbeitenden Gewerbes mit erhöhten Abgasen und andere Emissionen zu rechnen. Die geplante Wohnbebauung hat voraussichtlich keine wiederkehrenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Im Hinblick auf die zulässigen Lärmimmissionen wird auf das Schutzgut Mensch verwiesen.

Es sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Klima/Luft sind Auswirkungen insgesamt von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

.

2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild / Erholung)

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist durch Baukräne etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Großräumig betrachtet wird das Landschaftsbild von der Baumaßnahme kaum beeinflusst werden. Kleinräumig wird sich vor allem das Ortsbild bzw. der westliche Ortseingang durch die neue Wohnbebauung, vor allem aber durch das Gewerbe deutlich verändern.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind, unter Verweis verschiedener Satzungen (z.B.: §12 der Gestaltungssatzung des Marktes Grassau – Werbeanlagen) kaum zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen insgesamt von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

2.3.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm und Erholungseignung, Bevölkerung)

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Lärmemissionen zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Erholungs- und Freizeitwert sind bei Einhaltung aller vorgeschriebenen Richtlinien und Vorgaben als gering zu werten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch den Bau von neuen Wohnungen, sowie durch das neue Gewerbe wird es in Rottau zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen und somit zu einem leichten Anstieg des Lärmpegels kommen. Da es sich bei der B305 aber ohnehin um eine stark- befahrene Durchgangsstraße handelt, fällt der Unterschied voraussichtlich recht gering aus, so dass dies auf die Erholung und Gesundheit der Menschen vor Ort keine Auswirkungen haben wird.

Etwas genauer stellt es das Lärmgutachten des Sachverständigenbüros "hooock farny ingenieure" dar. Laut Gutachten wird der jeweilige angemessene Lärmpegel vor allem an den direkt an die B305 angrenzenden Fassaden teilweise deutlich überschritten werden. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung zu unternehmen. Und auch das geplante Gewerbe birgt das Potential einer Lärmbelastung für die umliegenden Wohn- und Mischgebiete. Auch dies gilt es durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Vor allem in Bezug auf das geplante Gewerbe wird es zu wiederkehrenden Lärmbelastungen in der Umgebung kommen. Von der geplanten Wohnbebauung sind geringe bzw. tolerierbare Lärmemissionen zu erwarten. Gesundheitliche Negativ-Folgen werden nicht erwartet, wohl aber wird der Erholungswert darunter leiden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen insgesamt von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Aufgrund des fehlenden Betroffenheitspotentials durch die Absenz von Gütern auf die es Auswirkungen geben könnte, sind weder baubedingte, noch anlagebedingte oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

(gem. §1Abs. 6 Nr. 7 i, nach den Buchstaben a-d des §1Abs. 6 Nr. 7)

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge (Wirkungsgefüge) oder -abhängigkeiten. Während der Bauphase ergeben sich verschiedene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Durch die Veränderungen des Bodens in Form von Verdichtungen, Abtragung, Aufschüttung und Veränderung der Schichtenfolge können Lebensräume von Pflanzen und Tieren beeinträchtigt oder zerstört werden. Gleichzeitig kann das Schutzgut Wasser durch eine verminderte Speicherfähigkeit des Bodens beeinflusst werden. Die Beseitigung von Pflanzen wiederum kann Auswirkungen auf die Tierwelt, die Luftqualität und das Klima haben. Die Tierwelt kann betroffen sein, da Pflanzen einen Teil des Nahrungsangebotes darstellen. Der Wegfall dieses Angebotes kann zur Vertreibung besonders empfindlicher Tierarten führen. Weiterhin übernehmen Pflanzen eine Filterfunktion für Schadstoffe, weshalb eine Beseitigung von Vegetation eine Verschlechterung der Luftqualität nach sich ziehen kann. Auch auf das Klima haben Pflanzen durch ihre Fähigkeit, CO₂ zu binden und Sauerstoff zu produzieren, einen erheblichen Einfluss, ebenso auf den Boden und das Wasser, indem sie Wasser speichern und Nährstoffe aufnehmen. Zusätzlich beleben sie den Boden durch die Entstehung von Humus. Durch ihre Beseitigung ist daher eine Störung dieser Wechselwirkungen zu erwarten. Auf den Menschen hat eine Berührung der übrigen Umweltbelange Auswirkungen, da ein Großteil dieser die Lebensgrundlage des Menschen darstellt. Eine Empfindlichkeit des Wirkungsgefüges besteht somit insbesondere hinsichtlich zusätzlicher Versiegelungen im Bereich bisher unversiegelter Flächen. Bei einer Überplanung von Grünlandflächen gehen die oben aufgeführten Aspekte je nach Versiegelungsgrad verloren.

Insgesamt wird das Vorhaben in keine besonders wertvollen Biotopstrukturen eingreifen. Die Realisierung des Vorhabens führt jedoch teilweise zum dauerhaften Verlust von Lebensraum und Bodenfunktionen. Der Verlust der Vegetationsflächen und des Bodens mit all seinen Funktionen innerhalb des Plangebietes wird in diesem Fachbeitrag ausgewertet und dargelegt. Das ökologische Defizit wird auf externen Ausgleichsflächen kompensiert. Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen abgesehen, bestehen keine besonderen Wechselbeziehungen im Plangebiet. Insgesamt ist zwar von einer Beeinflussung des Wirkungsgefüges und der Wechselwirkungen der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes auszugehen, es sind jedoch keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen von dieser zu erwarten. Die trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die mit dem Verlust der Freiflächen einhergehen, sind mit geeigneten Maßnahmen zu kompensieren.

2.3.11 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Bauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten. In der Betriebsphase wird sämtlicher anfallender Abfall entsprechend geltendem Recht entsorgt. (Restmülltonne, Gelber Sack, Altpapiertonne: Müllentsorgung erfolgt über die Gemeinde bzw. den Landkreis). Weitere Abfall-Arten werden bei Bedarf mit Container entsorgt. Das Abfallkonzept der jeweiligen Nutzer richtet sich nach der kommunalen Satzung für Abfallentsorgung und kann später den einzelnen Betriebsbeschreibungen entnommen werden. Problemabfall fällt voraussichtlich nicht an.

Der Erschließungsplan sieht einen sachgerechten Umgang mit Abwässern vor.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei der Festlegung der Baukörper wurde neben dem jeweiligen Grundstückszuschnitt, der Beschattung, und der Staffelung im Straßenraum auch die Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie berücksichtigt. Um diese zu begünstigen, sind in der Planung etwas steilere Dachneigungen gewählt. Zudem sind Dachgauben und Quergiebel auf das erforderliche Minimum zu reduzieren um die Dachfläche soweit als möglich mit PV- und thermischen Solaranlagen zu belegen.

Die Baufenster wurden so angeordnet, dass die Verschattung der Gebäude untereinander minimiert wird und somit die passive solare Nutzung gut möglich ist.

Grundwasserwärmepumpen sind aufgrund des besseren Wirkungsgrades gegenüber Luftwärmepumpen zu bevorzugen.

Darüber hinaus ist der Bau eines regenerativ betriebenen Nahwärmenetzes, kombiniert mit der Nutzung der gewerblichen Abwärme, für interessierte Anwohner geplant. Diese Maßnahme reduziert den allgemeinen CO₂-Ausstoß des neuen Planungsgebiets erheblich.

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden können beim Neubau von Gebäuden eingehalten werden.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die Durchgrünung des Planungsgebiets mit Bäumen und Sträuchern, soll die Luft filtriert und von Luftschadstoffen befreit werden. Dies führt zu einer Verbesserung der Luftqualität.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen, Störfallschutz

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Momentan bestehen keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung des Plangebietes. Es werden sich keine kumulativen Auswirkungen mit angrenzenden Vorhaben ergeben.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima

Bei Bau und Betrieb des geplanten Wohn- Misch- und Gewerbegebietes entstehen Treibhausgasemissionen durch Baumaschinen und verwendete Baumaterialien. Ein besonders hoher Ausstoß von Treibhausgasen ist nicht abzusehen. Die Flächenversiegelung für die Bebauung und dazugehörige Verkehrsflächen bewirkt eine Erhöhung des Aufheizungseffektes sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Es besteht keine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Lebensräume und Arten:

Allgemeine Maßnahmen:

- Die innerhalb des Planungsgebietes liegenden geschützten Biotopflächen werden durch ausreichend dimensionierte Abstände möglicher baulicher Anlagen erhalten.
- Die an das Planungsgebiet angrenzenden geschützten Biotopflächen werden durch Hinweise zum Schutz vor schädigenden Einflüssen bewahrt.
- Erhalt des Baumbestandes durch Festsetzungen
- Zur Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches, mit dem Ziel der Entwicklung einer Feldhecke als Eingrünung nach Westen und mit dem Ziel der Entwicklung von Magerrasenflächen nach Norden. Für die Grünlandflächen wird eine Mahd ab 1. Juli, Entfernen des Mähgutes und Verzicht auf Düngemittel und Pestizide festgesetzt.
- Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut in den Ausgleichsflächen.

Maßnahmen zum Artenschutz:

- Auf die Verwendung UV-armer Leuchtmittel wird hingewiesen.
- Schaffung einer durchgängigen Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen zur Vernetzung der bestehenden Grünstrukturen und als neue Grünstruktur in Süd-Nord-Richtung (Optimierung für Fledermäuse).

Schutzgut Boden und Wasser

- Zwingende Verwendung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze.
- Möglichst effiziente Erschließung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Ortsnahe Versickerungs- und Retentionsflächen
- Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen

Schutzgut Landschaftsbild

Zur landschaftlichen Einbindung tragen folgende Maßnahmen bei:

- Möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Eingliederung des Planungsgebiets mittels einer angepassten baulichen Gestaltung zum bestehenden Ort
- Möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Verschiebung des bisherigen Ortsrandes mittels einer dichten und strikten Bepflanzung, welche eine deutliche neue Ortskante mit gestaffeltem Übergang in die Landschaft schafft.

2.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen getroffen.

Einstufung des Zustands des Planungsgebietes und Beeinträchtigungsintensität

Entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die Flächen des Geltungsbereichs in die unterschiedlichen Kategorien des Bayrischen Leitfadens zur Eingriffsregelung eingeteilt.

Ein Großteil der Flächen im Planungsgebiet wurde bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt und fällt in Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Bestehender Parkplatz mit wassergebundener Wegedecke sowie der bestehende Feldweg fallen ebenfalls unter Kategorie I.

Die Fläche östlich der Adersbergerstraße wird als mäßig extensiv genutztes Grünland in Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingeordnet.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden in der Planfolge zu erwartende Eingriffe hinsichtlich ihrer Schwere folgendermaßen beurteilt:

- Das Wohngebiet WA mit GRZ 0,34 wird unter Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Das Mischgebiet MI mit GRZ 0,45 bzw. 0,50 wird unter Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Das Gewerbegebiet GE mit GRZ 0,50 wird unter Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Der Bau von Straßen/Erschließung wird unter Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Flächen ohne Nutzungsänderung werden keiner Eingriffsschwere zugeordnet, da hier mit keinem Eingriff zu rechnen ist, welcher die ökologische Wertigkeit der Flächen herabsetzt.

Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von ca. 32.650 m² ein Kompensationsbedarf von **7.928 m²**.



Abbildung 8: Eingriffsermittlung ohne Maßstab (rote Schraffur = Eingriff; Faktor siehe Tabelle)

Ermittlung des Eingriffsfaktors für die Berechnung der Kompensationsflächen nach Leitfaden

Kompensationsbedarf = Beeinträchtigungsfaktor x Fläche =

Ermittlung des Kompensationsbedarfs					
ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Beschreibung des Einfriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Faktor	Fläche in m ²	Kompensationsumfang (Leitfaden) in m ²
E.1.1	Kategorie I, Intensivgrünland	MI, Typ A, GRZ 0,50	0,4	747	299
E.1.2	Kategorie I, Intensivgrünland	MI, Typ A, GRZ 0,50	0,4	911	365
E.2.1	Kategorie I, Intensivgrünland	WA, Typ B, GRZ 0,34	0,3	463	139
E.2.2	Kategorie I, Intensivgrünland	WA, Typ B, GRZ 0,34	0,3	462	139
E.3.1	Kategorie I, Intensivgrünland	WA, Typ B, GRZ 0,34	0,3	356	107
E.3.2	Kategorie I, Intensivgrünland	WA, Typ B, GRZ 0,34	0,3	361	108
E.3.3	Kategorie I, Intensivgrünland	WA, Typ B, GRZ 0,34	0,3	156	47
E.4	Kategorie I, Intensivgrünland	WA, Typ B, GRZ 0,34	0,3	744	223
E.5	Kategorie I, Intensivgrünland	WA, Typ B, GRZ 0,34	0,3	734	220
E.6	Kategorie I, Intensivgrünland	WA, Typ B, GRZ 0,34	0,3	764	229
E.7	Kategorie I, Intensivgrünland/Rodungsfläche Junggehölz <10	MI, Typ A, GRZ 0,45	0,4	899	360
E.8	Kategorie I, Intensivgrünland/Rodungsfläche Junggehölz <10	MI, Typ A, GRZ 0,45	0,4	1.513	605
E.9	Kategorie I, Intensivgrünland/Rodungsfläche Junggehölz <10	MI, Typ A, GRZ 0,45	0,4	930	372
E.10	Kategorie I, Intensivgrünland	MI, Typ A, GRZ 0,50	0,4	1.096	439
E.11	Kategorie I, Intensivgrünland	GE, Typ A, GRZ 0,50	0,4	4.581	1.833
E.12	Kategorie I, Intensivgrünland	GE, Typ A, GRZ 0,50	0,4	2.211	884
E.13	Kategorie I, Intensivgrünland	Ortsrandeingrünung GE	0,4	639	255
E.14.1	Kategorie I, wassergebundene Wegedecke, Parkplatz	Stellplätze (Kies), Typ B	0,2	422	84
E.14.2	Bestand	kein Eingriff	0	213	0
E.14.3	Kategorie II, mäßig extensiv genutztes Grünland	Grünfläche, kein Eingriff	0	4.150	0
E.15.1	Kategorie I, Intensivgrünland	WA, Typ B, GRZ 0,34	0,3	1.024	307
E.15.2	WA Bestand	kein Eingriff	0	1.519	0
E.15.3	Kategorie I, Intensivgrünland	WA, Typ B, GRZ 0,34	0,3	547	164
E.15.4	WA Bestand	kein Eingriff	0	1.530	0
E.16	Straße Bestand	kein Eingriff	0	2.748	0
E.17.1	Straße Bestand	kein Eingriff	0	750	0
E.17.2	Kategorie I, Intensivgrünland	Erschließung, Typ A	0,4	1.584	634
E.17.3	Kategorie I, Feldweg / Fahrspur	Erschließung, Typ A	0,3	383	115
E.17.4	Feldweg Bestand	kein Eingriff	0	206	0
				32.644	7.928

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.928 m².

Abbildung 9: Berechnungstabelle Kompensationsbedarf

2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Detaillierte Darstellung und Beschreibung der Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche A1:

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff E.11, E.12 wird extern als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3081 der Gemarkung Übersee nachgewiesen.

Flächenermittlung: 2.456 m² (Ausgleichsfaktor 1,0) und 650 m² (Ausgleichsfaktor 0,4)

Anrechenbare Ausgleichsfläche: 2.716 m²

Entwicklungsziel:

Übergangsbiotop aus artenreichem Extensivgrünland und artenreichem Saum und Hochstaudenflur auf nassem Standort im direkten Anschluss an die Moorwälder.

Herstellung und Pflegemaßnahmen:

Artenreiches Extensivgrünland:

Das Intensivgrünland wird 2 Jahre lang durch 5-malige Mahd ab Anfang Mai ausgehagert. Danach muss man die Grasnarbe streifenweise auf mind. 25 % der Fläche durch Eggen auflockern. Hier wird eine Heudruschsaat von naheliegenden Landschaftspflegeflächen bzw. Ansaaten von autochthonen Blumenwiesemischungen ausgebracht. Nach der Aushagerungsphase wird frühestens ab dem 1.7. und maximal zweimal im Jahr gemäht. Das Mahdgut muss entfernt werden. Alternativ kann eine extensive Beweidung mit anschließender Herbstmahd durchgeführt werden. An jährlich wechselnden Stellen sind Altgrasstreifen (20% der Fläche) zu belassen.

Artenreichem Hochstaudensaum auf nassem Standort:

Entlandung und Aufweitung der Mulde durch Abtrag des Oberbodens. Der Aushub muss abgefahren werden.

Heudruschsaat von naheliegenden Landschaftspflegeflächen bzw. Ansaat autochthoner Ufermischung mit Hochstauden.

Mahd im zweijährigen Turnus im Wechsel zu jeweils der Hälfte der Fläche (Belassen blütenreicher Säume)

Turnusmahd einmal jährlich (Herbstmahd) mit Mahdgutentfernung zu je 50% der Fläche im Wechsel (Belassen blütenreicher Säume), früheste Mahd ab 01.09.

Allgemeine Hinweise

keine Drainage, kein Umbruch, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden.

Aufkommende Gehölze in den Saumflächen unterdrücken.

Düngeverzicht in einem Pufferstreifen von 10m Breite Intensivgrünland auf der Restfläche.

Die Ausgleichsfläche ist inklusive des festgesetzten Pufferstreifens dinglich zu sichern.

Es sind Pflöcke zur dauerhaften Markierung der Ausgleichsflächen und des Pufferstreifens anzubringen.

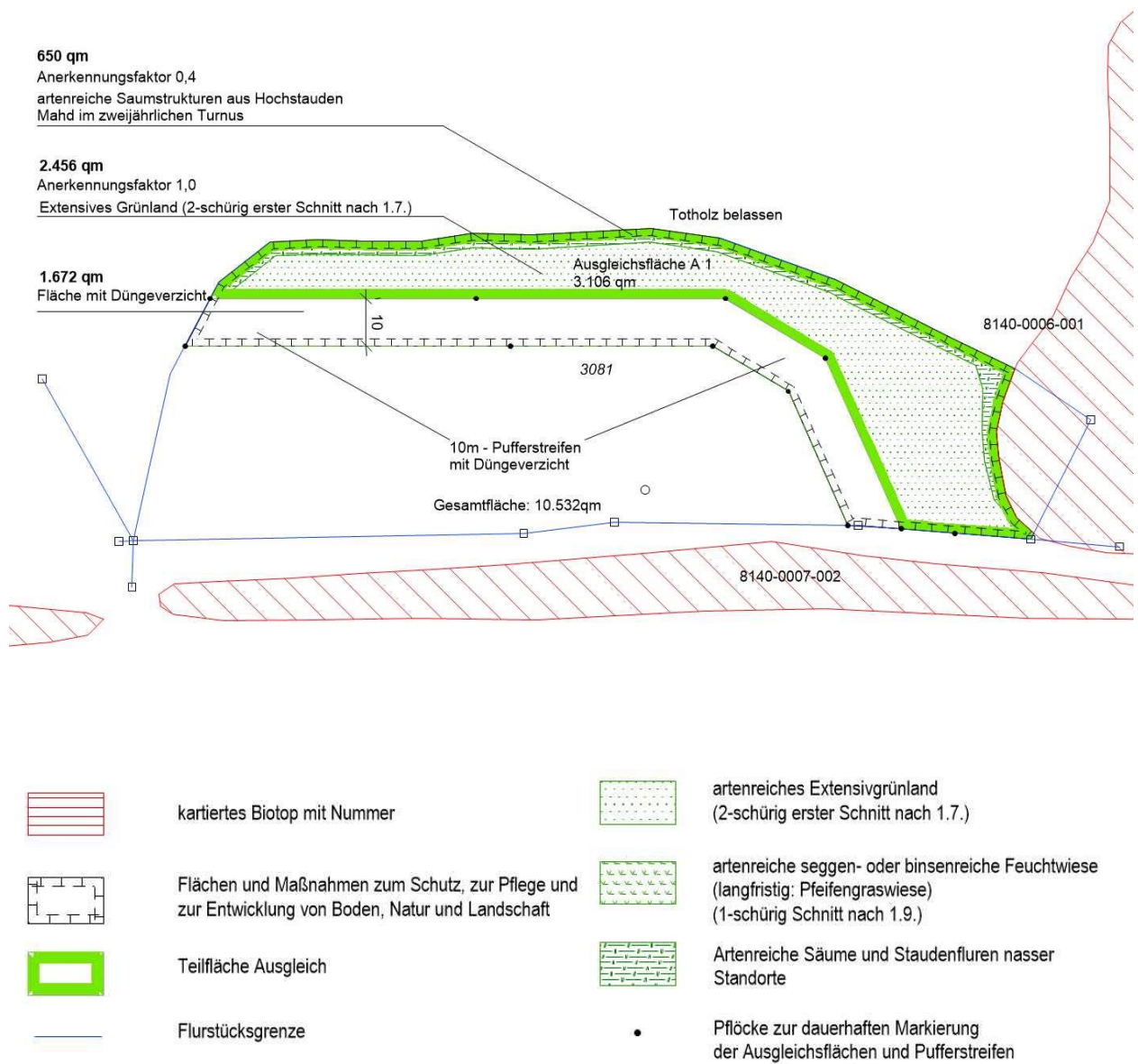


Abbildung 10: Lageplan Ausgleichsfläche A1 (ohne Maßstab)

Ausgleichsfläche A2:

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingiff E.4 wird im Rahmen der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1360 innerhalb der Gemarkung Rottau erbracht.

Flächenermittlung: 515 m² (Ausgleichsfaktor 1,0) und 73 m² (Ausgleichsfaktor 1,0)
Anrechenbare Ausgleichsfläche: 588 m²

Entwicklungsziel:

Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Feuchtwiese mit artenreichem Saum und Hochstaudenflur auf nassem Standort im direkten Anschluss an die nördlichen Moorwaldflächen, mit Funktion als artenreicher Saum und Übergangsbiotop zum FFH-Gebiet.

Düngeverzicht in einem Pufferstreifen von 10m Breite zum Intensivgrünland auf der Restfläche.

Herstellung und Pflegemaßnahmen:

Artenreiche Feuchtwiese:

Herstellung einer feuchten Geländemulde durch Abtrag und Beseitigung des Oberbodens auf einer Teilfläche von 45qm. Der Aushub muss abgefahren werden.

Das Intensivgrünland wird 2 Jahre lang durch 5-malige Mahd ab Anfang Mai ausgehagert. Danach muss man die Grasnarbe streifenweise auf mind. 25 % der Fläche durch Eggen auflockern. Hier wird eine Heudruschsaat von naheliegenden Landschaftspflegeflächen bzw. Ansaaten von autochthonen Feuchtwiesemischungen ausgebracht. Nach der Aushagerungsphase wird frühestens ab dem 1.9. einmal im Jahr gemäht. Das Mahdgut muss entfernt werden. An jährlich wechselnden Stellen sind Altgrasstreifen (20% der Fläche) zu belassen.

Artenreicher Hochstaudensaum auf nassem Standort:

Turnusmahd einmal jährlich (Herbstmahd) mit Mahdgutentfernung zu je 50% der Fläche im Wechsel (Belassen blütenreicher Säume), früheste Mahd ab 01.09.

Allgemeine Hinweise

keine Drainage, kein Umbruch, keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden.

Aufkommende Gehölze in den Saumflächen unterdrücken.

Düngeverzicht in einem Pufferstreifen von 10m Breite zum Intensivgrünland auf der Restfläche.

Die Ausgleichsfläche ist inklusive des festgesetzten Pufferstreifens dinglich zu sichern.

Es sind Pflöcke zur dauerhaften Markierung der Ausgleichsflächen und des Pufferstreifens anzubringen.

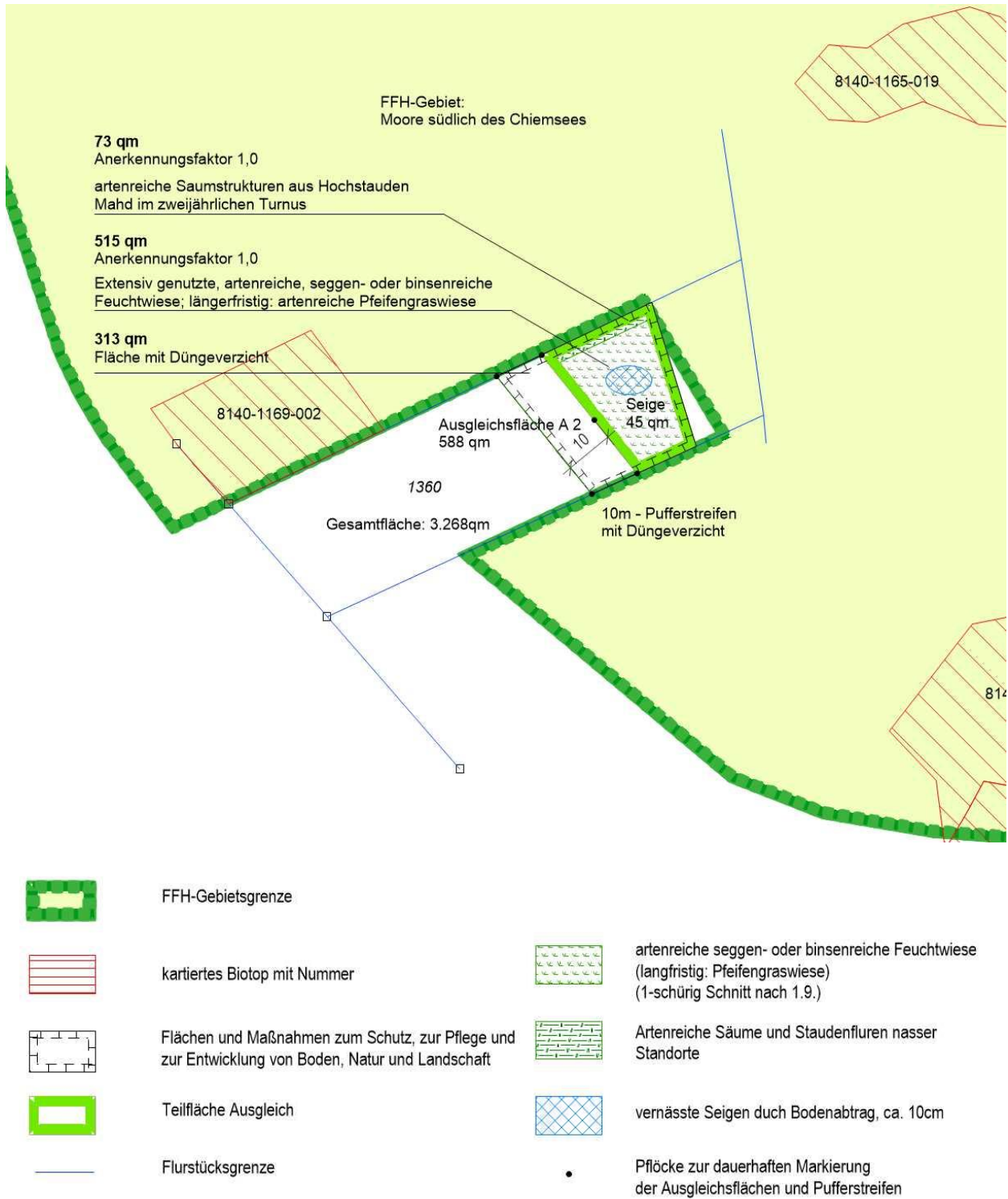


Abbildung 11: Lageplan Ausgleichsfläche A2 (ohne Maßstab)

Ausgleichsfläche A3: Ökokonto Gemeinde Grassau

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff E.1.1, E.2.1, E.2.2, E.3.1, E.3.2, E.3.3, E.14.1, E.17.1, E.17.2, E.17.3 wird im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Grassau auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1388, Gemeinde Grassau, Gemarkung Rottau nachgewiesen.

Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Grassau abgebucht und als Kompensationsfläche gem. Art. 6a Abs. 3a im Ökoflächenkataster erfasst.

Erforderliche Ausgleichsfläche 1.672m²

Abgebuchte Teilfläche (Ausgleichsfaktor 0,3): 5.574m²

Entwicklungsziel:

Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes

Reaktivierung des Hochmoorwachstums

Sicherung und Entwicklung nässespezifischer Hochmoorvegetation

Bindung atmosphärischen Kohlendioxids (Reduzierung des Treibhauseffektes)

Herstellung und Pflegemaßnahmen:

Verschließen von Gräben und Torfstichen

Beseitigung des Gehölzaufwuchses, um den Niederschlagseintrag auf den Boden zu maximieren und die Transpirationsverluste zu reduzieren.

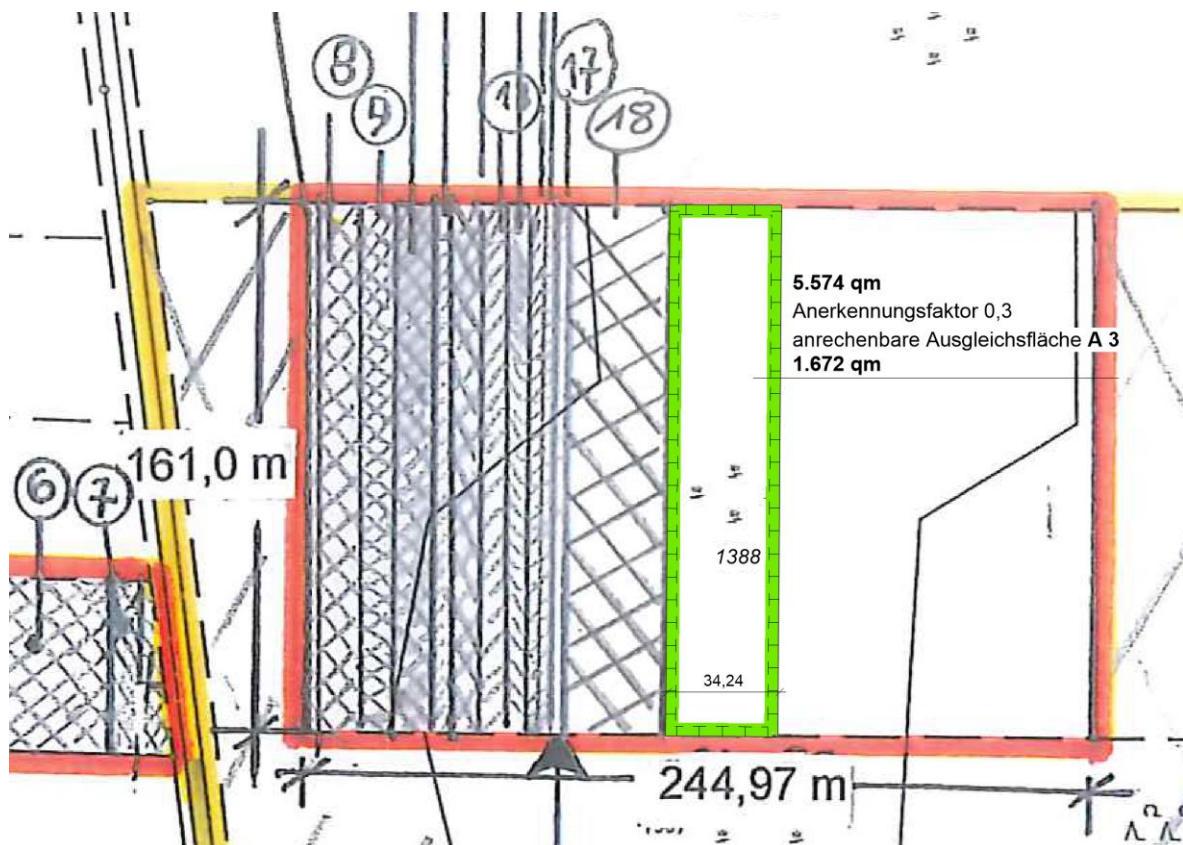


Abbildung 12: Lageplan Ausgleichsfläche A3 (ohne Maßstab), Ökokonto Gemeinde Grassau

Ausgleichsfläche A4: Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff E.5, E.6, E.7, E.8, E.9, E.10, E.15.1, E.15.3 wird im Rahmen des Ökokontos der Bayerischen Staatsforsten auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 646 und 738, Gemarkung Seeon-Seebruck nachgewiesen. Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten abgebucht und als Kompensationsfläche gem. Art. 6a Abs. 3a im Ökoflächenkataster erfasst. Die abgebuchte Teilfläche ist privatrechtlich zu sichern.

Erforderliche Ausgleichsfläche 2.952 m²

Abgebuchte Teilfläche (Ausgleichsfaktor 0,4): 7.380m²

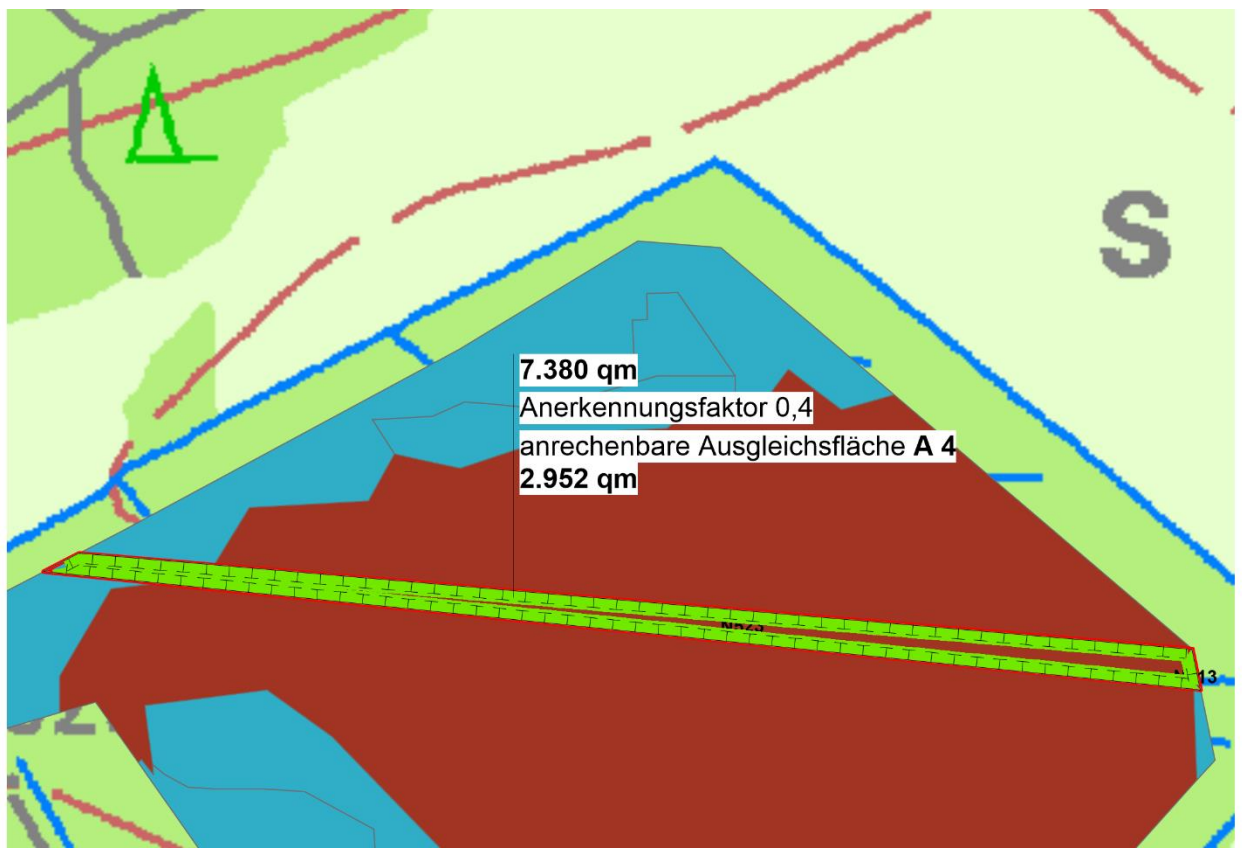


Abbildung 13: Lageplan Ausgleichsfläche A4 (ohne Maßstab), Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten

Allgemeine Hinweise zu Ausgleichsflächen

Alle Saaten im Rahmen der Ausgleichsflächen müssen mit autochthonem Saatgut aus dem Wuchsgebiet des „Naturraum Inn-Chiemsee-Hügelland“ erfolgen. Maßnahmen zur Bodenmelioration bzw. kulturtechnische Maßnahmen zur Werterhöhung des Bodens (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) sind in den gesamten als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Sicherung von Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Grassau werden mit einem eigenen Geltungsbereich in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Sofern die Gemeinde nicht Eigentümer der Flächen ist werden die Ausgleichsflächen mit den dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen durch entsprechende vertragliche Regelungen in Verbindung mit einer dinglichen Sicherung rechtlich gesichert.

Ausgleichsflächen die von einem Ökokonto abgebucht werden können im Bebauungsplan planungsrechtlich nicht festgesetzt werden und werden daher auf Grund der Übersichtlichkeit als Hinweise auf dem Bebauungsplan aufgeführt. Die Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Grassau wird im Umweltbericht dargestellt. Die Abbuchung vom Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten ist privatrechtlich zu sichern. Möglich ist hier ein städtebaulicher Vertrag im Sinn von § 11 BauGB der zwischen der Gemeinde Grassau einerseits und dem Eigentümer der Fläche andererseits abzuschließen ist.

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Gemeindegebietes Grassau können nicht in dem Bebauungsplan festgesetzt werden und werden daher auf Grund der Übersichtlichkeit als Hinweise auf dem Bebauungsplan aufgeführt. Da die Gemeinde Grassau für Flächen außerhalb des Gemeindegebietes nicht über die Planungshoheit verfügt, werden für diese Flächen keine Festsetzungen getroffen. Die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist privatrechtlich durch Dienstbarkeiten zu sichern. Möglich ist hier ein städtebaulicher Vertrag im Sinn von § 11 BauGB der zwischen der Gemeinde Grassau einerseits und dem Eigentümer der Fläche andererseits abzuschließen ist. Entscheidend ist, dass durch die vertragliche Lösung die Ausgleichsmaßnahme genauso oder zumindest ähnlich sicher gewährleistet ist wie im Fall einer bauplanerischen Festsetzung. Es wird empfohlen für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Gemeindegebietes die schriftliche Zustimmung der anderen Gemeinde einzuholen.

Vertragliche Vereinbarungen zur Sicherung der Ausgleichsflächen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abzuschließen.

2.4.4 Artenschutzrechtliche Belange

Laut dem Gutachten durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung ist durch die geplante Bebauung einer derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche ist nicht mit Verstößen gegen die Verbote des §44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG zu rechnen. Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) ist demnach nicht gegeben.

In den Gehölzbeständen, die an das Gebiet angrenzen, können Brutvögel oder jagende Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Da diese Bereiche jedoch von der Planung nicht betroffen sind kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdung von geschützten Arten vorliegt.

Folgende Maßnahmen gelten als Hinweis zum Artenschutz und stellen eine Handlungsempfehlung dar, damit auch in Zukunft nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 Abs.1-4 BNatSchG verstoßen wird:

- Grundsätzlich ist bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüche (auch in Zukunft) darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.
- Es sollte ein Beleuchtungskonzept erarbeitet werden, damit die angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche nachts nicht erleuchtet oder angestrahlt werden.
- Die angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche sind während der Bauzeit durch einen wirksamen Baumschutz abzuschirmen.
- Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahme zu prüfen, ob Vorkommen der gefährdeten Feldgrille (Rote Liste Status 3) von der Baumaßnahme betroffen sein können.

(Vgl. Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Steil Landschaftsplanung vom 16.10.2019.)

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Laut § 2 Absatz 4 sind hier in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu nennen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl anzugeben sind.

Bei der Planung wurden folgende Alternativen diskutiert und verworfen:

- Eine innere Nachverdichtung gemäß §1a Abs.4 Satz4 §1 Abs.5 Satz3 BauGB wurde durch den Markt Grassau geprüft. Da innerorts jedoch keine entsprechenden Flächen verfügbar sind weicht die Gemeinde auf den Außenbereich am westlichen Ortsrand von Rottau aus.
- Es wurden potenzielle Flächen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes, sowie Alternativen für die Erschließung des Wohn- und Mischgebietes detailliert untersucht. Diese Varianten wurde aufgrund der weniger effizienten Erschließung und der ungünstigen Zuschnitte der Bauparzellen nicht weiter verfolgt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren, Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfadens und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein abgestimmt.

Der Gehölzbestand wurde aufgenommen und in die Planzeichnung übernommen. Die charakterisierenden Arten des Grünlands wurden durch Vegetationsaufnahmen erfasst und entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ klassifiziert.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Daten aus Internetquellen wie BayernAtlas und GKD (Gewässerkundlicher Dienst).

Hinsichtlich der Immissionssituation wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut erstellt.

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen (Relevanzprüfung zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung von Steil Landschaftsplanung; 16.10.2019) wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Grassau noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen, besonderen Leistungen beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach §1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach §1a Absatz 3 Satz 4. D.h. Erweiterung des Monitorings auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der Pflanzgebote im Rahmen der einzelnen Bauanträge, sowie nach Fertigstellung, 4 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5-10 Jahre
- Überwachung und umweltfachliche Begleitung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsflächen bis zum Erreichen des Entwicklungszieles, danach alle 5 Jahre. Dies muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Prüfung der Retentions- und Versickerungsanlagen auf Funktionsfähigkeit nach Fertigstellung, danach jährlich, bzw. nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen.
- Überwachung der eingesetzten Beleuchtungsmittel und Leuchtenkörper (Artenschutz) nach Fertigstellung, danach alle 5 Jahre
- Die Eingrünung des Baugebietes insbesondere nach Norden ist 5 Jahre nach Fertigstellung auf ihre Wirksamkeit hin zu prüfen und ggf. zu ergänzen

Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde generell die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Darüber hinaus erfolgt die Prüfung nach oben genannten Zeitintervallen.

3.3 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Rottau West“ der Gemeinde Grassau, Landkreis Traunstein von Steil Landschaftsplanung, Perchastr. 7 – 82335 Berg, vom 16.10.2019
- schalltechnisches Gutachten Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut

3.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Grassau stellt einen Bebauungsplan für ein ca. 3,27 ha großes Gelände auf.

Die vorgesehenen Baumaßnahmen betreffen eine intensiv genutzte Grünlandfläche am westlichen Ortsrand von Rottau. Auf das **Schutzgut Arten und Lebensraum** sind dort **geringe Auswirkungen** auf zu erwarten.

Für das **Schutzgut Fläche** sind insgesamt trotz flächensparender Erschließung **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Boden** sind insgesamt aufgrund des großflächigen Verlustes der Bodenfunktionen **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Das Oberflächengewässer Rottauer Bach bleibt von den Baumaßnahmen unberührt, jedoch sind Eingriffe in den hoch anstehenden Grundwasserspiegel nicht zu vermeiden. Durch die Baumaßnahmen kommt es zu einer Unterbrechung der Fließrichtung des Hangwassers. Großflächig wird der Eingriff keinen Einfluss auf die Fließrichtung oder den Pegel des Grundwassers ausüben. Ebenso werden aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet Bernau erwartet

Für das **Schutzgut Wasser** sind insgesamt **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima/Luft** sind insgesamt als **mittel** einzustufen, denn es ist durch den zusätzlichen Verkehr auf den Gewerbegebietsflächen und der Ausübung des metallverarbeitenden Gewerbes mit erhöhten Abgasen und andere Emissionen zu rechnen. Die Frischluftversorgung wird eingeschränkt, wird jedoch durch große zusammenhängende Freiflächen westlich des Planungsgebietes weiterhin sichergestellt.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind insgesamt **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten, da sich vor allem das Ortsbild bzw. der westliche Ortseingang durch die neue Wohnbebauung, vor allem aber durch das Gewerbe deutlich verändern wird.

Für das **Schutzgut Mensch** sind insgesamt **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten, da es vor allem in Bezug auf das geplante Gewerbe es zu wiederkehrenden Lärmbelastigungen in der Umgebung kommen wird. Von der geplanten Wohnbebauung sind keine bzw. tolerierbare Lärmemissionen zu erwarten. Gesundheitliche Negativ-Folgen werden nicht erwartet, wohl aber wird der Erholungswert darunter leiden.

Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

Eine Empfindlichkeit des Wirkungsgefüges besteht somit insbesondere hinsichtlich zusätzlicher Versiegelungen und deren Folgen im Bereich bisher unversiegelter Flächen.

In und um das Planungsgebiet liegen **Schutzgebiete** und Flachland-Biotopflächen mit lokaler Bedeutsamkeit (Trittsteinfunktion). Die nächsten Natura 2000-Gebiete liegen wie auch die nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete ca. 500m in nördlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt. Ein Teil des Planungsgebiets überlagert sich mit Flächen des *BayernNetzNatur-Projekts* (Teilprojekte „Südlicher Chiemgau“ und „Netzwerk für den Kiebitz“). Außerdem überlagert sich der Umgriff der Planung mit den Flächen des *LIFE-Natur-Programms* (Teilprojekt: „Hochmoor-Renaturierung“). Die Planung beschränkt sich jedoch auf den äußersten Rand dieser Flächen und hat somit **keinen negativen**

Einfluss auf diese Schutzgebiete. Und auch die Biotopflächen in diesem Planungsgebiet werden von den Baumaßnahmen nicht tangiert.

Die Relevanzprüfung zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage) hat ergeben, dass **keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände** bei der Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden. Eine Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter, planungsrelevanter Arten ist im Geltungsbereich daher nicht zu erwarten, zumal auch keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind und keine artenschutzrechtlich geschützten Arten beobachtet wurden.

Der benötigte Ausgleich wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt. Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von ca. 32.650 m² ein **Kompensationsbedarf von 7.928 m²**.

Zum Ausgleich der Umweltauswirkungen werden vier Flächen zur Entwicklung für Natur und Landschaft bereitgestellt und dinglich gesichert: Ausgleichsfläche A2 auf Fl.Nr. 1360 innerhalb der Gemarkung Rottau, Ausgleichsfläche A3 Ökokonto der Gemeinde Grassau auf Fl.Nr. 1388, Gemeinde Grassau, Gemarkung Rottau, Ausgleichsfläche A1 auf Fl.Nr. 3081 der Gemarkung Übersee, Ausgleichsfläche A4 im Rahmen des Ökokontos der Bayerischen Staatsforsten auf Fl.Nr. 646 und 738, Gemarkung Seeon-Seebruck.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen, Biol. Vielfalt, Artenschutz	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser und Oberflächenwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima / Luft	gering	mittel	mittel	mittel
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch (Gesundheit, Lärm / Erholungseignung)	gering	gering	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

3.5 Quellenverzeichnis

- BauGB, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage 08.2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 08.2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 08.2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Geologie und Boden, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 08.2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Wasser, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 08.2019
- BayernAtlas Kartenvierer: [www. geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Online-Abfrage 08.2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: www.abudis.bayern.de, ABuDis (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5)), Online-Abfrage 08.2019
- Deutscher Wetterdienst: www.dwd.de, Wetterdaten Online-Abfrage 08.2019
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2003
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 12. Fortschreibung in Kraft seit 28.10.2017
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Rottau West“ der Gemeinde Grassau, Landkreis Traunstein von Steil Landschaftsplanung, Perchastr. 7 – 82335 Berg, vom 16.10.2019
- schalltechnisches Gutachten Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut