

Mühlbacher  
und Hilse

Landschaftsarchitekten  
PartGmbH

Herzog-Friedrich-Straße 12  
D-83278 Traunstein

Tel. 0049-(0)8 61-209 25 24  
Fax 0049-(0)8 61-209 25 23  
info@muehlbacher-hilse.de  
www.muehlbacher-hilse.de

## Stadt Traunreut



### 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Gewerbegebiet Oderberg“

#### UMWELTBERICHT

Fassung: 28.10.2019

**VORENTWURF**

erstellt von: Dipl. Ing. (FH) Helmut Mühlbacher, Landschaftsarchitekt  
Dipl. Ing. (FH) Elfriede Jetzelsberger, Landschaftsarchitektin

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Inhalte und Ziele der Eingliederungssatzung mit Grünordnungsplan.....	3
1.2	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze .....	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei</b>	
	<b>Durchführung der Planung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Schutzgut Boden.....	4
2.2	Schutzgut Wasser .....	5
2.3	Schutzgut Luft und Klima.....	5
2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	7
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm) .....	7
2.6	Schutzgut Landschaft.....	8
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	8
<b>3</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich</b>	
	<b>nachteiliger Umweltauswirkungen</b> .....	<b>9</b>
4.1	Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	9
4.2	Eingriffsbilanzierung .....	9
4.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	11
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und</b>	
	<b>Kenntnislücken</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>14</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan**

Die Stadt Traunreut hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Oderberg“ beschlossen. Anlass der Änderung und Erweiterung ist die geplante Ansiedlung der Chiemgau-Lebenshilfe-Werkstätten gGmbH (CLW) im nördlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 47. Eine kleine Teilfläche innerhalb des bestehenden Bebauungsplans soll aufgrund geänderter Zufahrtsverhältnisse angepasst werden. Im Flächennutzungsplan wird dieser Bereich bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Der gesamte Erweiterungsbereich ist derzeit mit Wald unterschiedlicher Ausprägung bestanden. Eine geplante Bebauung dieser Fläche ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Mit grünordnerischen Festsetzungen werden artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt, Eingriffe minimiert und gestalterische Aspekte optimiert.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde angewendet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze**

Laut dem *Landesentwicklungsprogramm Bayern* kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu.

Der *Regionalplan der Region Südostoberbayern* fordert, dass alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden sollen. In waldarmen Gebieten (wie es im Stadtbereich von Traunreut und seinen umgebenden Gemeindebereichen der Fall ist) soll der Waldanteil vermehrt werden. Das Waldgesetz ist zu beachten.

Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Zur Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurden verschiedene Datenquellen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Traunstein, die Biotopkartierung Bayern, sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut herangezogen.

### 2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist naturräumlich dem Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65), genauer der Altmoränen- und Schotterlandschaft der Alzplatte (053-A) zuzuordnen.

Die Alzplatte war während der letzten Vereisung gletscherfrei. Sie baut sich daher überwiegend aus Altmoränen, Deckenschotterresten und Hochterrassenfeldern auf; hier konnten sich z. T. mächtige Verwitterungsschichten bilden. Über diesen lagern meist mehrere Meter mächtige Lösslehme. Die häufigsten Bodentypen sind tiefgründige oder bisweilen staunasse Braunerden und Parabraunerden mit geringer Basensättigung, aber hoher Wasserhaltekapazität. Diese Böden eignen sich deshalb sehr gut zur Ackernutzung.<sup>1</sup> Aufgrund Bestockung des Geltungsbereichs mit Wald ist beim Bestand hier von Waldböden auszugehen.

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* von hoher Erheblichkeit ergeben sich durch den Aushub von Böden, die Errichtung von Materiallagern auf bisher unbefestigten Bereichen sowie den Bewegungsflächen der Baumaschinen. *Anlagebedingte Auswirkungen* sind die zukünftig überbauten Flächen, deren Versiegelung die Bodenfunktionen (u.a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für Bodenorganismen, Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen, Filter- und Pufferfunktionen, Standort für waldliche Nutzung) nachhaltig negativ beeinflussen. *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind entlang der Zufahrtsstraßen in Form von Immissionen zu erwarten.

➤ *Die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit hohem Versiegelungsgrad wird Auswirkungen von hoher Erheblichkeit haben.*

---

<sup>1</sup> Quelle: ABSP Landkreis Traunstein, 2018, S. 3

## 2.2 Schutzgut Wasser

### Oberflächenwasser

Beschreibung: Im direkten Eingriffsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist die mehr als einen Kilometer entfernte Traun südöstlich des Geltungsbereichs.

Auswirkungen: Es sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

### Grundwasser

Beschreibung: Bei einer Erkundung der Baugrundverhältnisse auf der Änderungsfläche im Jahr 2016 durch die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bahnhofplatz 4, 83278 Traunstein, wurde bis zu einer Tiefe von 4 m kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Laut der hydrologischen Karte, Blatt Traunstein, liegt der Grundwasserspiegel des Hauptgrundwasserleiters in diesem Bereich bei etwa 35 bis 40 m unter Geländeoberkante.

Auswirkungen: Eine Gefährdung des Grundwassers kann grundsätzlich *baubedingt* durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entstehen. Im Geltungsbereich ist derzeit durch die vorhandene Lehmauflage ein Puffer für eine Auswaschung von Schadstoffen vorhanden. Wenn es im Zuge der Baumaßnahmen jedoch zum Verlust dieser schützenden Auflage kommt, erhöht sich die Gefahr von Stoffeinträgen ins Grundwasser.

*Anlagebedingt* sind Stoffeinträge durch Straßenabwässer und über Regen und Nebel in Form von Schadstoffauswaschungen aus der Luft möglich. Durch die Versiegelung der Flächen im Zuge der Baumaßnahmen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht an Ort und Stelle versickern. In entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird vorgeschrieben, dass das gesamte anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches über die belebte Bodenschicht der Versickerung zuzuführen ist. Die erforderlichen wasserschutzrechtlichen Prüfungen sind dabei durchzuführen und zu berücksichtigen.

Die Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen würde einen weiteren sinnvollen Beitrag zur Abflussverzögerung leisten.

*Betriebsbedingt* werden sich keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

- *Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt von mittlerer Erheblichkeit sein.*

## 2.3 Schutzgut Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 5BauGB der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige durch den Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

**Beschreibung:** Das Klima von Traunreut wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Über das Jahr verteilt gibt es im Schnitt 1058 mm Niederschlag. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,9°C.<sup>2</sup>

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Hitzebelastung im Gewerbegebiet</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die übrige Fläche ist zu begrünen und z.T. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
<b>Trockenheit</b> (z. B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades
<b>Extreme Niederschläge</b> (z. B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades
<b>Starkwindböen und Stürme</b> (z. B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion)	Es sind nur Bäume mit geringer Endhöhe in der Nähe der Gebäude geplant, so dass im Falle eines Windwurfs die Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energie</b> (z. B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien;
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Förderung der Co<sub>2</sub>-Bindung</b> (z. B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> -neutrale Materialien)	Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO <sub>2</sub> ;

**Auswirkungen:** *Baubedingte* Auswirkungen sind die Emissionen der Baumaschinen. *Anlagebedingt* wird die geplante Bebauung durch die Versiegelung der derzeitigen Waldfläche das Kleinklima in erheblichem Maße beeinträchtigen. Die Verdunstung ist reduziert, die Wärmestrahlung erhöht, lokal höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchtigkeit sind die Folge.

Die in den „Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“ dargelegten Vermeidungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zwar reduzieren aber nicht völlig aufheben.

<sup>2</sup> Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/traunreut-9042/#climate>

- *Die Auswirkungen werden somit als mittel eingestuft.*

## 2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Im Geltungsbereich stockt auf der überwiegenden (östlichen) Fläche eine Birkensukzession (Höhe ca. sieben Meter). Der westliche Bereich stellt sich derzeit als Schlagflur dar. Ein Sturm hatte die adulten Fichten umgeknickt, so dass sie gefällt werden mussten. Die Herausnahme der beschattenden Bäume führte zu einer Sukzessionsentwicklung, bei der in diesem Schlagflurbereich überwiegend Brombeeren sowie, noch untergeordnet, Ahorn, Birken und heimische Straucharten aufkommen. Im mittleren Bereich stehen noch vereinzelt adulte Fichten, die jedoch durch die Fällung der angrenzenden Waldbereiche jetzt plötzlich freistehen und daher besonders windwurfgefährdet sind.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald (M4bT) entwickeln. Es befinden sich keinerlei wertvolle Pflanzenbestände oder Tierartenvorkommen im Planungsumgriff (siehe artenschutzrechtliche Stellungnahme vom Zoologen Marcus Weber). Die derzeit bestehende Gehölzstruktur wird von Fledermäusen in Ost-West-Richtung als Leitstruktur genutzt.

Auswirkungen: Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 erlaubt einen sehr hohen Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad. Das Schutzgut Arten und Lebensräume erfährt daher negative Auswirkungen von hoher Erheblichkeit. Der bestehende Lebensraum (Schlagflur/Waldsukzession) zeichnet sich durch eine mittlere ökologische Bedeutung aus. Somit bedeutet eine Nutzung in diesem Ausmaß eine erhebliche Verschlechterung des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsflächen und Ortsrandeingrünungs- sowie Durchgrünungsmaßnahmen werden die Belange der Arten und Lebensgemeinschaften berücksichtigt und die negativen Auswirkungen abgemildert (insbesondere der Erhalt der Fledermaus-Leitstruktur).

Die *bau- und anlagebedingten Auswirkungen* beschränken sich auf die direkt im Geltungsbereich lebenden Arten. Außerhalb des Geltungsbereichs vorkommende Arten und Lebensräume sind nicht betroffen.

- *Der Verlust von Lebensraum mit mittlerer ökologischer Bedeutung (Schlagflur und Waldsukzession) wird durch die Aufwertungsmaßnahmen im direkten Umgriff des Eingriffsbereichs gemindert. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden bisher geringwertige Lebensräume ökologisch aufgewertet. Die Auswirkungen sind somit insgesamt als gering einzustufen.*

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Beschreibung: Das Baugebiet ist derzeit Wald bzw. Schlagflur und Birkensukzession. Zur Erholungsnutzung eignet es sich nur bedingt.

Auswirkungen: *Baubedingt* wird die Anlage eines Gewerbegebiets zu erhöhter Lärmbelastung der Beschäftigten in den angrenzenden Gewerbegebieten führen. Zusätzliche Lärmbelastungen von Wohngebieten durch Baumaschinen sind aufgrund der

Lage des Eingriffsraums (abgeschirmt durch bestehende Gewerbegebiete) nicht zu erwarten. Auch *anlagebedingt* sind keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten. *Betriebsbedingte Auswirkungen*: Das künftige Gewerbegebiet wird eine mittlere Frequentierung von Ziel- und Quellverkehr aufweisen. Darüber hinaus sind Fahrzeugbewegungen auf den Grundstücksflächen sowie Emissionen von Produktions- und Betriebslärm zu erwarten.

- *Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von geringer Erheblichkeit.*

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Eingriffsraum füllt die Lücke zwischen der Firma Siteco und dem bestehenden Gewerbegebiet „Oderberg“. Den westlichen Abschluss bildet die Georg-Simon-Ohm-Straße und im Osten schließt das Gewerbegebiet „Äugelwald“ an.

Auswirkungen: *Baubedingt* wäre das Landschaftsbild auf die Dauer der Bauzeit beschränkt negativ beeinflusst. *Anlagebedingt* erfährt das Landschaftsbild negative Auswirkungen, die jedoch durch Eingrünungsmaßnahmen am südlichen und östlichen Geltungsbereich gemindert werden. *Betriebsbedingte Auswirkungen* auf das Landschaftsbild sind in mittlerem Umfang zu erwarten (Ziel- und Quellverkehr).

- *Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind von mittlerer Erheblichkeit.*

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Eingriff nicht betroffen.

## 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 den Boden und die Landschaft. Die Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren und für das Schutzgut Landschaft wirken sich nachhaltig auf den Menschen aus (Naturerlebnis).

## 3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Chiemgau-Lebenshilfe-Werkstätten sich um ein anderes geeignetes Grundstück bemühen müssen. Bei Nichtdurchführung der Planung müsste für die gewünschte Ausweisung von gewerblichen Baustandorten eine andere



Fläche herangezogen werden, die evtl. nicht so geeignet ist. Erheblichere negative Auswirkungen auf die Ökologie wären möglich.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Durch die textliche Festsetzung, dass Stellplätze aus sickerfähigem Materialien herzustellen sind, soll eine negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildung vermieden werden.

#### Schutzgut Klima / Kleinklima

- Durch Baum- und Strauchneupflanzungen bzw. die ökologische Aufwertung einer zehn Meter breiten bestehenden Gehölzstruktur entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sollen kleinklimatische Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelung ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Zusätzlich zu dem zu erhaltenden Grünstreifen an der Nordgrenze des Geltungsbereichs sind alle nicht versiegelten Bereiche als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Mindestens die Hälfte der anzulegenden Grünflächen ist mit heimischen Sträuchern (nur autochthones Pflanzenmaterial) zu bepflanzen.
- Auf den Bauparzellen sind je angefangene 800 qm Grundstücksfläche ein Großbaum oder alternativ zwei mittelgroße Laubbäume (nur autochthone Pflanzen) zu pflanzen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs bleibt entlang der Nordgrenze eine zehn Meter breite Gehölzstruktur (Birkensukzession) erhalten bzw. wird durch Herausnahme einzelner Bäume und die Pflanzung standortgerechter heimischer Sträucher in eine mesophile Hecke entwickelt. Die hinzugewonnene Artenvielfalt und das erweiterte Angebot von Vogelährgehölzen und Blühsträuchern bedeutet eine ökologische Aufwertung des Gehölzstreifens.

#### Schutzgut Landschaft

- Begrünung bzw. Strukturanreicherung des Gebietes durch festgesetzte Baumpflanzungen und Anlage von Grünflächen innerhalb der Eingriffsfläche Förderung der Ortsrandeingrünung durch die Festsetzung von Baumpflanzungen

### **4.2 Eingriffsbilanzierung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des Gesetzes (§14 BNatSchG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich

beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. §15 BNatSchG). Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Für Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ anzuwenden.

### **Bedarfsermittlung:**

Nach dem Leitfaden handelt es sich bei dem neuen Baugrundstück um ein Gebiet der Kategorie II (Laubwaldsukzession).

Die Eingriffsschwere ergibt sich aus dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Der ist durch die festgesetzte GRZ von 0,8 als hoch einzustufen. Die Einstufung der Eingriffsschwere erfolgt daher in Typ A.

Die Spanne der Kompensationsfaktoren liegt für Eingriffe, die A I entsprechen, bei 0,8 bis 1,0. Für die Ermittlung des Ausgleichsfaktors sind auch die o.g. umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Ein Kompensationsfaktor von 0,8 ist somit angemessen.

Der Eingriffsraum umfasst einen Bereich von 19.460 qm. Er beinhaltet den gesamten Erweiterungsbereich von 23.403 qm abzüglich der bereits versiegelten Fläche (Fahrradabstellplatz bei der Fa. Siteco) und des bestehen bleibenden zehn Meter breiten Gehölzstreifens am nördlichen Geltungsbereichsrand.

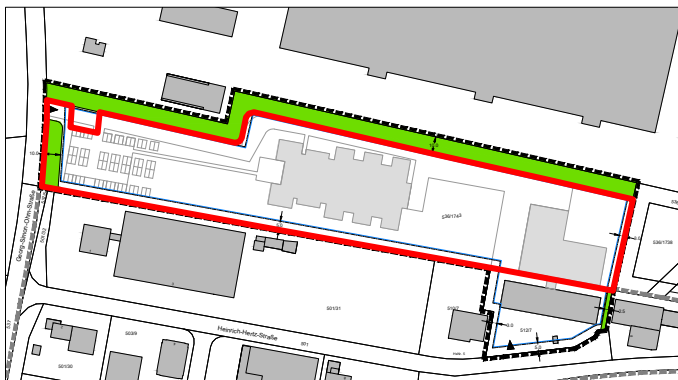


Abbildung 1: Eingriffsfläche, rot umrandet

Bei einem Kompensationsfaktor von 0,8 ergibt sich folgende Ausgleichsflächenberechnung:

$$19.460 \text{ qm} \times 0,8 = 15.568 \text{ qm}$$

Es müssen demnach 15.568 qm Ausgleichsfläche nachgewiesen werden.

### **4.3 Eingriffsbilanzierung gem. Waldrecht**

In Art. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) ist folgender Gesetzeszweck festgehalten:

„(1) <sup>1</sup>Der Wald hat besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt. <sup>2</sup>Er ist wesentlicher Teil der natürlichen Lebensgrundlage und hat landeskulturelle, wirtschaftliche, soziale sowie gesundheitliche Aufgaben zu erfüllen. <sup>3</sup>Der Wald ist deshalb nachhaltig zu bewirtschaften, um diese Leistungen für das Wohl der Allgemeinheit dauerhaft erbringen zu können.“

Die Waldfläche im Geltungsbereich hat im Waldfunktionsplan Bayern die Bezeichnung „Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum, für das Landschaftsbild, als historisch wertvoller Waldbestand und Genressource“.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits eine Gewerbefläche aus. Die Forstbehörde wurde demnach zur geplanten Rodung des bestehenden Waldes bereits gehört und hat ihre Zustimmung erteilt. Gemäß Art. 9 Absatz 8 bedarf es somit keiner Erlaubnis mehr zur Rodung.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Waldes im Geltungsbereich und des geringen Waldflächenanteils im Stadtgebiet von Traunreut soll bei den Ausgleichsmaßnahmen auf einen hohen Anteil von Waldneugründung geachtet werden, soweit dies möglich ist.

#### **4.4 Ausgleichsmaßnahmen**

##### **Ausgleichsfläche 1**

Flur Nr. 2773, Gemarkung Obing, 3.780 qm x Aufwertungsfaktor 1,2 = 4.536 qm

##### *Entwicklungsziel*

artenreiches Extensivgrünland mit randlichem Krautsaum, Feuchtmulden sowie Totholz- und Lesesteinhaufen

##### *Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen*

- artenreiches Extensivgrünland mit randlichem Krautsaum: Zunächst den Oberboden 25 cm tief abtragen. Dabei die Böschungen des geplanten Krautsaums sehr flach und mähbar ausformen. Zusätzliche Mulden innerhalb der Extensivwiesenfläche von ca. 30 cm Tiefe anlegen. Die Böschungen flach und mähbar (ca. 1:7) ausformen. Den Rohboden fein fräsen und anebnen. Dann Auftrag von standortgerechtem autochthonem Mähgut bzw. Auftrag von autochthonem Saatgut (mit E-Beetle auf geeigneter Spenderfläche geerntet), Anwalzen der Fläche, kein Einarbeiten des Saatguts: für die Extensivwiese Saatgut für artenreiche Flachlandmähwiesen und für den Krautsaum Saatgut für artenreiche Säume und Staudenfluren. Aufkommenden Ampfer ausstechen.
- Totholz- und Lesesteinhaufen: Einbringen von dickem Stamm- bzw. Astmaterial (kein Käferholz) sowie von Steinen unterschiedlicher Größe inkl. grabbarem Sand

##### *Unterhaltungsmaßnahmen*

- Extensivwiese: Mahd zwei- bis dreimal jährlich (je nach Aufwuchshöhe). Erste Mahd nicht vor dem 20. Juni, dann im August und nach Bedarf nochmals im Oktober. Das Mähgut einen bis drei Tage liegen lassen, so dass sich Tiere, die sich hier aufhalten, in

angrenzende Bereiche flüchten können. Dann muss das Mähgut abgefahren werden. Keine Düngung und kein Pestizideinsatz.

- Krautsaum: Mahd einmal jährlich im August. Das Mähgut einen bis drei Tage liegen lassen, so dass sich Tiere, die sich hier aufhalten, in angrenzende Bereiche flüchten können. Dann muss das Mähgut abgefahren werden. Keine Düngung und kein Pestizideinsatz.

### **Ausgleichsfläche 2**

Flur Nr. 771, Gemarkung Truchtlaching, 4.600 qm x Aufwertungsfaktor 0,3 = 1.380 qm

#### *Entwicklungsziel*

artenreiches Extensivgrünland mit Waldrandhochstauden, Krautsaum am Wiesenrand, Feuchtmulde mit artenreichen Hochstauden sowie Totholz- und Lesesteinhaufen

#### *Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen*

- artenreiche Extensivwiese: Die bestehende artenarme Extensivwiese auf Niedermoor verbessern indem mittig ein drei Meter breiter Streifen fein gefräst und darauf artenreiches Saatgut für frische bis feuchte Wiesen angesät wird. Das Saatgut muss autochthon sein z.B. mittels Mahdgutübertragung oder per E-Beetle auf geeigneten Spenderflächen des gleichen Naturraums geerntet.
- Feuchtmulde mit artenreichen Hochstauden: Eine große Mulde von ca. 35x10 m zwischen der geplanten Waldrandstaudenfläche und der Extensivwiese von ca. 40 cm Tiefe anlegen. Die Böschungen flach und mähbar (ca. 1:7 – 1:10) ausformen. Den Rohboden fein fräsen und anebnen. Dann Auftrag von standortgerechtem autochthonem Mähgut bzw. Auftrag von autochthonem Saatgut (mit E-Beetle auf geeigneter Spenderfläche geerntet), Anwalzen der Fläche, kein Einarbeiten des Saatguts! Saatgut für artenreiche Hochstauden feuchter Bereiche verwenden; aufkommenden Ampfer ausstechen.
- Waldrandhochstauden: Die geplante Waldrandstaudenfläche durch ein neues Mahdregime entwickeln: Mahd wie die Mulde nur einmal jährlich im August mit Mähgutabfuhr. Keine Düngung und kein Pestizideinsatz.
- Totholz- und Lesesteinhaufen: Einbringen von dickem Stamm- bzw. Astmaterial (kein Käferholz) sowie von Steinen unterschiedlicher Größe inkl. grabbarem Sand.

#### *Unterhaltungsmaßnahmen*

- Extensivwiese: Mahd zwei- bis dreimal jährlich (je nach Aufwuchshöhe). Erste Mahd nicht vor dem 20. Juni, dann im August und bei Bedarf nochmals im Oktober. Das Mähgut einen bis drei Tage liegen lassen, so dass sich Tiere, die sich hier aufhalten, in angrenzende Bereiche flüchten können. Dann muss das Mähgut abgefahren werden. Keine Düngung und kein Pestizideinsatz.
- Waldrandstauden und Krautsaum: Mahd einmal jährlich im August. Das Mähgut einen bis drei Tage liegen lassen, so dass sich Tiere, die sich hier aufhalten, in angrenzende Bereiche flüchten können. Dann muss das Mähgut abgefahren werden. Keine Düngung und kein Pestizideinsatz.

### **Ausgleichsfläche 3**

- muss noch erbracht werden

## Übersicht der Ausgleichsmaßnahmen

Nummer der Ausgleichsfläche	Flurnummer, Gemarkung	Flächengröße bzw. Anerkennung in qm
1	Flur Nr. 2773, Gemarkung Obing	4.536
2	Flur Nr. 771, Gemarkung Truchtlaching	1.380
3	noch zu erbringen	

## 5 Planungsalternativen

Im Laufe der Planungen zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Oderberg“ wurden unterschiedliche Varianten zur Bebauungsintensität sowie zur Erschließung des neuen Gewerbegebiets geprüft. Die nun vorliegende Variante erschien allen Beteiligten aufgrund ihrer effizienten Flächennutzung bei gleichzeitiger Wahrung wichtiger naturschutzfachlicher Belange (Fledermausleitstruktur) am Sinnvollsten.

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

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU) herangezogen.

Neben dem Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

## 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

Die Stadt Traunreut plant die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Oderberg“. Die Erweiterungsfläche soll im Norden des bisherigen Bebauungsplangeltungsbereichs anschließen. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde auf Betreiben der Chiemgau Lebenshilfe Werkstätten gGmbH veranlasst, die hier ihre Produktionsstätten der Chiemgau Maßarbeit erweitern und eine weitere Produktionsstätte mit Beschäftigten mit psychischen Erkrankungen bauen wollen.

Die Bebauung einer bisherigen Wald(sukzessions)fläche würde die Schutzgüter negativ beeinträchtigen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Boden</b>	hoch	hoch	gering	hoch
<b>Wasser</b>	gering	mittel	gering	mittel
<b>Luft / Klima</b>	gering	mittel	mittel	mittel
<b>Arten und Lebensräume</b>	gering	mittel	gering	gering
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Landschaft</b>	gering	mittel	gering	mittel
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Traunstein, den 28.10.2019



.....  
Dipl.-Ing. (FH) Helmut Mühlbacher  
Landschaftsarchitekt