

Stadt Tittmoning

Landkreis Traunstein



19. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan
Nr. 4.5 „Tittmoning-Süd, westlich der B 20“

Umweltbericht

23.07.2024

Verfasser:
Dipl. Ing. (FH) Helmut Mühlbacher, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Alexandra Sogerer

**Mühlbacher
und Hilse**

Landschaftsarchitekten
PartGmbH
Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)861-230 84 83

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

1	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.1	Schutzgut Boden	5
2.2	Schutzgut Wasser	6
2.3	Schutzgut Luft und Klima	7
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen).....	10
2.6	Schutzgut Landschaft.....	11
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	12
4.1	Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	12
4.2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	13
4.3	Eingriffsregelung	15
4.3.1	<i>Berechnung des Kompensationsbedarfes.....</i>	<i>16</i>
4.3.2	<i>Berechnung des Kompensationsumfangs.....</i>	<i>17</i>
4.4	Ausgleichsmaßnahmen	17
5	Planungsalternativen	19
6	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	19
8	Zusammenfassung.....	20

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Tittmoning, Landkreis Traunstein, hat die 19. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4.5 „Tittmoning-Süd, westlich der B 20“ beschlossen. Ziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer neuen Betriebsstätte mit Betriebsleiterwohnhaus und Maschinenhalle, inkl. Werkstatt, als Ersatzbau für den bestehenden alten Bauernhof auf dem Flurstück 1072, Gemarkung Kirchheim.

Der Geltungsbereich soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

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

1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die gegenständliche Fläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daneben ist noch das vorhandene Gebäude dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

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

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

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

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle, direkt angrenzend an bestehende Gewerbeflächen, ermöglicht die Nutzung der bestehenden Infrastruktur. Die Anlage von Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die Fläche wird durch-/eingegrünt um einen abschließenden, landschaftsgerechten Ortsrand zu bilden.

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

Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine kartierten naturschutzrechtlichen Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches vor. Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Nördlich an das Baugrundstück angrenzend liegt eine ökologische Ausgleichsfläche.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Der Geltungsbereich liegt südlich des Baugebietes „Tittmoning Süd, westlich der B 20“ am südlichen Ortsrand von Tittmoning. Im Norden, Nordwesten und Nordosten befinden sich weitere Siedlungsflächen. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.



Lageübersicht (Topographische Karte): © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

2.1 Schutzgut Boden

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

Laut Übersichtsbodenkarte handelt es sich bei dem Boden im Geltungsbereich um einen Bodenkomplex aus Gleyen, Anmoorgleyen und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig (70a). Das Gewerbegebiet nördlich angrenzend sowie Flächen östlich des Geltungsbereiches bestehen fast ausschließlich aus Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (20).



Bodentypen im Geltungsbereich

Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics

Die Bodenkundliche Bewertung (LfU - UmweltAtlas Bayern, Boden) schreibt dem Boden im Geltungsbereich eine sehr hohe Nährstoffverfügbarkeit zu. Der Oberboden wird als „stark humos“ bezeichnet. Hohe Humusgehalte begünstigen in der Regel die natürliche Ertragsfähigkeit.

Auswirkungen: Im Zuge von Bauvorhaben kommt es im Allgemeinen durch Überbauung, Versiegelung und Verdichtung zu einem Ausfall bzw. einer Störung der Bodenfunktionen. Daraus ergeben sich generell folgende Auswirkungen:

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

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit kann gewährleistet werden, dass ein für ein Gewerbegebiet verhältnismäßig großer Anteil der Fläche unversiegelt bleibt.

Stellplätze, Terrassen, u.a. Nebenflächen sind sickerfähig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Pflaster, Kies). Auf diese Weise können die Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden.

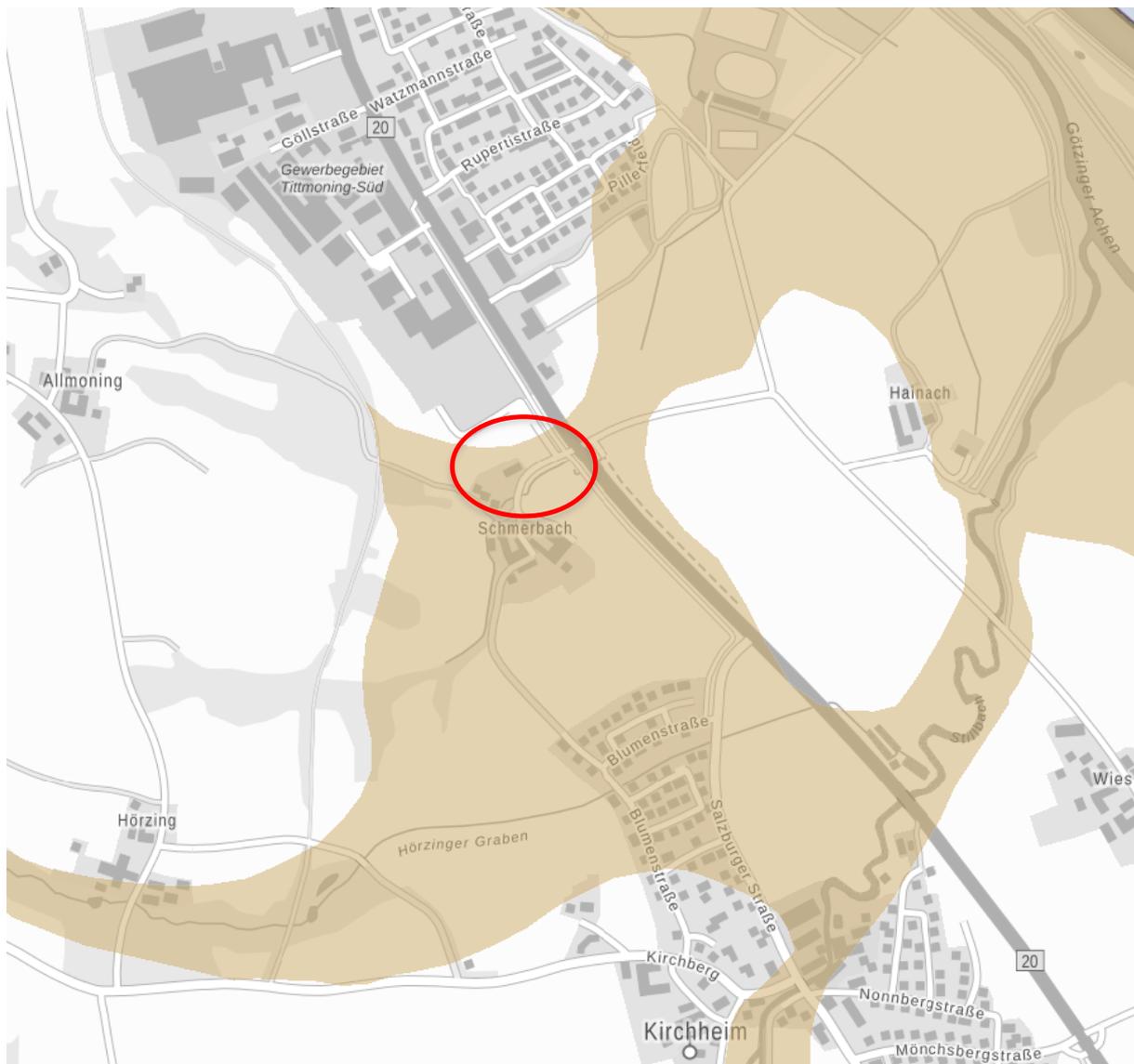
Es ist von einer mittleren Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Südlich des Geltungsbereichs liegt in einem schmalen Graben der Schmerbach. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich etwa 5 km westlich von Schmerbach, also außerhalb des Wirkraumes der Planung. Ebenso befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Wirkraum.

Schmerbach befindet sich innerhalb eines sog. wassersensiblen Bereichs. Als „wassersensible Bereiche“ werden Gebiete bezeichnet, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Es handelt sich nicht um amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, daher kann weder ein definiertes Risiko angegeben werden, noch gibt es rechtliche Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes.

Der Geltungsbereich liegt am Fuß einer Hanglage, die mitunter von wild abfließendem Oberflächenwasser betroffen ist.



Wassersensibler Bereich

Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics

Laut dem UmweltAtlas Bayern – Standortauskunft Boden kann Stau- oder Haftnässe im Gebiet gar nicht bis stark, örtlich < 4 dm tief, auftreten. Die Bodenwasserverhältnisse können räumlich stark wechseln. Das Grundwasser liegt im Allgemeinen in einer Tiefe von über 4-8 dm, oft auch oberflächennah.

Auswirkungen: Bau- und Anlagebedingt kann durch die Versiegelung anfallendes Regenwasser nicht an Ort und Stelle versickern. Dadurch wird die Filterfunktion des Bodens eingeschränkt, wodurch die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen zunimmt. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate verringert sich.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte flächig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen, wie z.B. Rigolenversickerung oder gedrosselte Einleitung in einen Vorfluter zu wählen. Es sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG zu beantragen.

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

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

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

Es kann von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Das Klima im nördlichen Landkreis Traunstein wird als mäßig kühl beschrieben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt im Voralpenland 7 - 8 °C. Der gesamte Landkreis liegt im Einflussbereich der Föhnwinde.

Die Niederschlagsmengen liegen bei ca. 900 bis 1.000 mm/Jahr im Planungsraum und steigen mit zunehmender Meereshöhe im südlichen Landkreis auf über 2.000 mm/Jahr (LfU Bodenkundliche Basisdaten und ABSP Traunstein).

Auswirkungen: Durch eine Überbauung der Eingriffsfläche wird kleinklimatisch die Verdunstung reduziert und die Wärmeabstrahlung erhöht. Die Folge sind lokal höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte. Der Luftabfluss wird durch die Bebauungsplanänderung und aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld nicht wesentlich beeinträchtigt.

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

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

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Der Geltungsbereich wird bisher teilweise als Grünland genutzt. Zwar ist das Gebäude nicht bewohnt, dennoch werden die nicht als Grünland genutzten Freiflächen regelmäßig gepflegt. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Obstgarten und ein Tiergehege. Zudem befinden sich einzelne Bäume und Sträucher auf dem Grundstück.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Gewerbegebiet „Tittmoning Süd, westlich der B 20“, südöstlich und östlich der B 20 liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstätten und Wohnflächen. Westlich von Schmerbach liegen weitere Grünlandflächen.

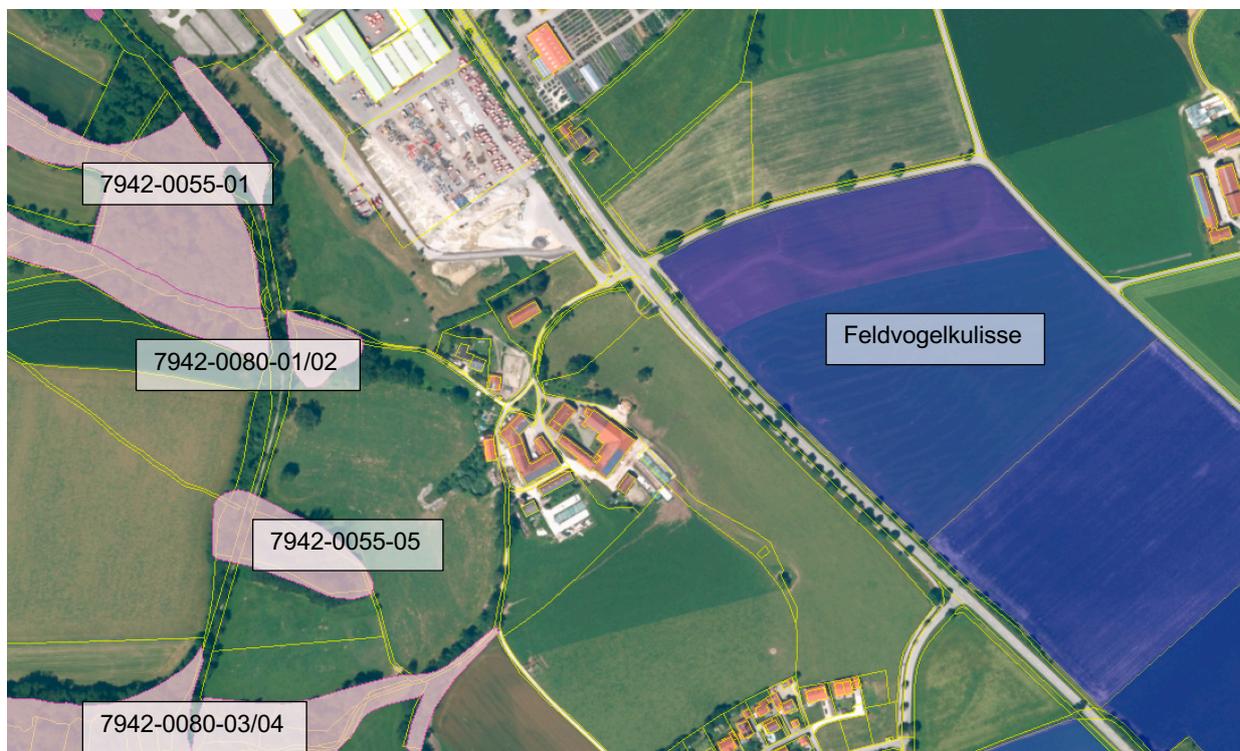
Das geplante Gewerbegebiet liegt direkt an der Zufahrt in das bestehende Gewerbegebiet und in unmittelbarer Nähe zur B 20 und unterliegt damit einer Vorbelastung.

Das Gelände wurde seitens Mühlbacher und Hilse am 09.11.2023 begutachtet, das Gebäude zusätzlich von innen am 28.02. und 15.07.2024. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahme wurden im Fachbeitrag zum Artenschutz, Stand 23.07.2024, zusammengefasst und wurden im vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine kartierten Biotopflächen. Ebenso liegen keine Natura 2000-Gebiete im Einflussbereich des Projektes. Östlich der B 20 liegt ein Gebiet, welches als Feldvogelkulisse (Kiebitz) ausgewiesen ist.

Die Biotopkartierung Bayern weist folgende Biotope im näheren Umkreis aus:

- 7942-0055-01/05 Leitenwald südlich von Tittmoning
- 7942-0080-01/02/03/04 Gewässerbegleitender Gehölzsaum südöstlich von Allmoning



Biotope (rosa) mit Nummer und Feldvogelkulisse

Quelle: Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern

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

Fledermäuse: Das alte Bauernhaus könnte potentiell Quartiere von Fledermäusen beherbergen. Die Obstbäume sowie die nördlich angrenzende Heckenstruktur könnten als Jagdgebiet / Flugroute, in Verbindung zu den Leitenwäldern weiter im Westen, genutzt werden. Ebenso könnten die Strukturen entlang des Schmerbaches als Flugroute und Jagdgebiet dienen.

Die Laubgehölze auf dem Grundstück erscheinen aufgrund mangelnder Strukturen wie Höhlen, Spalten, abgeplatzte Rinde etc. als Fortpflanzungs- und Ruhestätten kaum geeignet. Fichten, zumal wie hier mit starkem Efeubewuchs, weisen im Allgemeinen kaum ein Quartierpotential auf. Winterquartiere in den vorhandenen Gehölzen können sicher ausgeschlossen werden.

Das Gebäude bietet zahlreiche Einflugmöglichkeiten sowohl in den östlichen Scheunenteil als auch unter dem Dach und in den gemauerten Westteil. Mögliche Hangplätze können somit nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung als Winterquartier dagegen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da das Gebäude nicht unterkellert und das Dach nicht isoliert, zugig und damit nicht frostfrei ist.

Amphibien finden im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensraumstrukturen vor. Mögliche Laichgewässer sind nicht vorhanden. Größere Wanderbewegungen von Amphibien, beispielsweise über die Straße hinweg, sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Reptilien: könnten eine kleine, relativ magere, nach Südosten exponierte Böschung potentiell als Ausbreitungskorridor / Lebensraum nutzen. Typische Habitatelemente wie Erdanrisse, Lese-Steine oder Totholzhaufen sind hier jedoch nicht vorhanden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Boden sind aufgrund der starken Verdichtung unwahrscheinlich.

Schmetterlinge: Aufgrund des Ausgangszustandes des Plangebietes kann eine erhebliche Betroffenheit von seltenen und geschützten Tagfaltern insbesondere des Anhang IV der FFH-Richtlinie mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Relevante Futter- und Brutpflanzen wurden bei den Ortsbegehungen nicht gefunden.

Vögel besiedeln unterschiedlichste Lebensräume. Die Wälder und Gehölze im Umfeld des Vorhabens bieten vielfältige Nist- und Rastmöglichkeiten. Nester von großen Freibrütern (z.B. Krähen, Elstern, Falken) können in den hohen Fichten auf dem betroffenen Grundstück nicht ausgeschlossen werden. Nachdem die älteren Fichten nicht ausreichend einsehbar sind, können auch Bruthöhlen nicht völlig ausgeschlossen werden.

Wiesenbrüter und boden-/bodennah brütende Vögel finden keine geeigneten Brutmöglichkeiten auf dem Grundstück selbst. Jedoch sind Bereiche östlich der B 20 befindet als Feldvogelkulisse ausgewiesen. Vorkommen von Kiebitzen und/oder der Feldlerche können dort nicht ausgeschlossen werden.

An dem abzureißenden Gebäude befinden sich Nischen und Hohlräume (v.a. unter dem Dachüberstand) sowie Einflugmöglichkeiten ins Innere. Bei der Ortsbegehung im November wurde ein kleines, ungenutztes Nest unter dem Dach gesichtet. Schwalbennester sind keine vorhanden. Brutplätze im Innern des Gebäudes, z.B. von Eulen, konnten bei den Ortsbegehungen nicht gefunden werden.

Auswirkungen: Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes betrifft eine kleine, ehemalige Hofstelle mit Altbestand inkl. gärtnerisch genutzter Flächen und landwirtschaftlichem Grünland.

Gehölze und Gebäude bieten mögliche Nistplätze für Vögel. Seltene und besonders gefährdete Vogelarten oder Wiesenbrüter sind aufgrund der Vorbelastung und Störungen durch die Bundesstraße und die angrenzende Siedlungsnutzung nicht zu erwarten.

Fledermäuse am Gebäude können zumindest im Sommerhalbjahr nicht ausgeschlossen werden. Kleinflächig könnten Reptilien wie die Zauneidechse vorkommen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch einfach umzusetzende Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit vermieden werden. Eine Gefährdung auf Populationsebene ist nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Rahmen der Grünordnung können negative Aspekte reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Reptilien und Vögeln können vermieden bzw. ausgeglichen werden. Negative Einflüsse auf umliegende Biotopflächen sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4 genannten Maßnahmen ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)

Beschreibung: Das gegenständliche Grundstück wird zwar gepflegt (teilweise als Grünland), unterliegt jedoch insgesamt einer sehr geringen Nutzung. Geräuschemissionen sind im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben, wenngleich gering. Eine direkte Bedeutung für die Naherholung ist nicht gegeben. Rad-, Fuß- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Durch das angrenzende Gewerbegebiet, die B 20 sowie landwirtschaftliche Betriebsstätten wirken entsprechende Immissionen auf das Baugebiet ein.

Auswirkungen: Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist künftig eine intensivere Nutzung des gegenständlichen Baugrundstückes, mit entsprechenden davon ausgehenden Emissionen, verbunden. Andererseits wirkt die Nutzungsänderung durch eine höhere Geräuschbelastung auf die Umgebung ein.

Um Aussagen über mögliche Geruchsbelästigungen ausgehend von dem südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sowie über mögliche Lärmbelastungen durch das angrenzende Gewerbegebiet und die B 20, die auf das Plangebiet einwirken, treffen zu können wurde durch Hooch & Partner Sachverständige PartGmbH Immissionsschutztechnische Gutachten zur Luftreinhaltung und zum Schallimmissionsschutz erstellt. Dabei wurde auch geprüft, inwieweit sich die Bebauungsplanänderung und -erweiterung in Bezug auf Lärmemissionen auf die umliegende, schutzwürdige Nachbarschaft auswirkt.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb zeitweise zu Geruchs- Lärm- und Staubeinwirkungen kommen kann. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form einer erheblichen Geruchsbelästigung im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz zu erwarten.

Das Gutachten zum Schallschutz kommt zu dem Schluss, dass die prognostizierten Beurteilungspegel, die von der geplanten Gewerbenutzung auf dem Flurstück 1072 ausgehen, deutlich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten und somit zweifellos als verträglich einzustufen sind. Auch in Bezug auf Lärmeinwirkungen auf die geplante Betriebsleiterwohnung kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Richtwerte unterschritten werden und sich somit keine erheblichen Belastungen für die künftigen Bewohner ergeben.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Tittmoning, bzw. südlich des Gewerbegebietes Tittmoning Süd. Das Gewerbegebiet liegt direkt an der B 20 und bildet einen harten Kontrast zu den landschaftlich reizvollen, naturnahen Flächen entlang der ehemaligen Bahnlinie westlich davon. Der nördliche Teil von Schmerbach, zusammen mit der angrenzenden Ausgleichsfläche, steht zumindest landschaftlich in Bezug zu diesen naturnahen Flächen, während die Landschaft östlich von Schmerbach entlang der B 20 bis auf einige straßenbegleitende Bäume recht ausgeräumt wirkt.

Positiv hervorzuheben sind die vorhandenen Bäume entlang des Schmerbaches, die quasi schon einen natürlichen Abschluss des Baugebietes darstellen bzw. die künftige Eingrünung stärken können.

Der Geltungsbereich liegt laut Regionalplan in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

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

Im Rahmen der Grünordnung soll ein klarer Ortsrand geschaffen werden. Durch eine möglichst naturnahe Gestaltung soll ein Bezug zu den benachbarten Biotopflächen hergestellt werden.

Somit können negative Aspekte reduziert werden.

Es ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich selbst sowie im näheren Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Die historische Burganlage über der Stadt wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

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. Mit der Beeinträchtigung des Bodens werden Wirkungen auf Wasser (Verlust der Filterfunktion), Pflanzen und Tiere (Lebensraumverlust) und Klima (Veränderung des Kleinklimas) initiiert. Die Projektfolgen für das Landschaftsbild wirken sich nachhaltig auf den Menschen (Erholung) aus.

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

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen
- Sickerfähige Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten etc.
- Anpassung des Baugebietes an den bestehenden Geländeverlauf
- Reduzierung des Flächenverbrauches durch Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und Nutzung einer zumindest teilweise bereits bebauten Fläche

Schutzgut Klima / Kleinklima

- Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünung bzw. Baumpflanzungen
- Begrenzung der versiegelten Flächen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen (standortgerecht und heimisch)
- Naturnahe Gestaltung von Grünflächen
- Anlage der Ausgleichsfläche in räumlichem Bezug zum Geltungsbereich (in der Nähe)
- Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere durch Verbot von Sockelmauern und einem Bodenabstand von mind. 10 cm bei Zäunen
- Festsetzungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung

Schutzgut Mensch und Landschaft

- Festsetzung einer Eingrünung sowie Baum- und Strauchpflanzungen
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhen
- Festlegung einer relativ geringen GRZ von 0,6

4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen streng und besonders geschützten Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Maßnahmen wurden aus dem Fachbeitrag zum Artenschutz vom 23.07.2024 übernommen und werden hier ungekürzt wiedergegeben.

M 1 Fledermausschutz

Sofern der Abriss des Gebäudes noch in 2024 beginnt sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Ansonsten kann der Altbau generell im Winter zwischen November und Mitte März abgerissen werden.

Falls es zu längeren Verzögerungen kommt und das Gebäude außerhalb des genannten Winterzeitraumes entfernt werden soll, kann der Abriss unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen ab Mitte Juli eines Jahres erfolgen (zu dieser Zeit verlassen die meisten Fledermausarten ihre Sommerquartiere und Wochenstuben bereits wieder):

- Erneute Begutachtung des Gebäudes Anfang / Mitte Juli durch eine fachlich geeignete Person. Sollten keine Fledermäuse lokalisiert werden, kann der Abbruch ohne weiteres erfolgen.
- Sofern übertagende Fledermäuse lokalisiert werden, ist der Abbruch des Daches so schonend wie möglich durchzuführen. Dazu sind Schindeln und Schalbretter sorgsam, getrennt voneinander abzutragen, so das möglicherweise noch anwesende Tiere nicht geschädigt bzw. verletzt werden und wegfliegen können. Außerdem sind vorab mind. 2 Fledermausflachkästen im näheren Umfeld aufzuhängen.

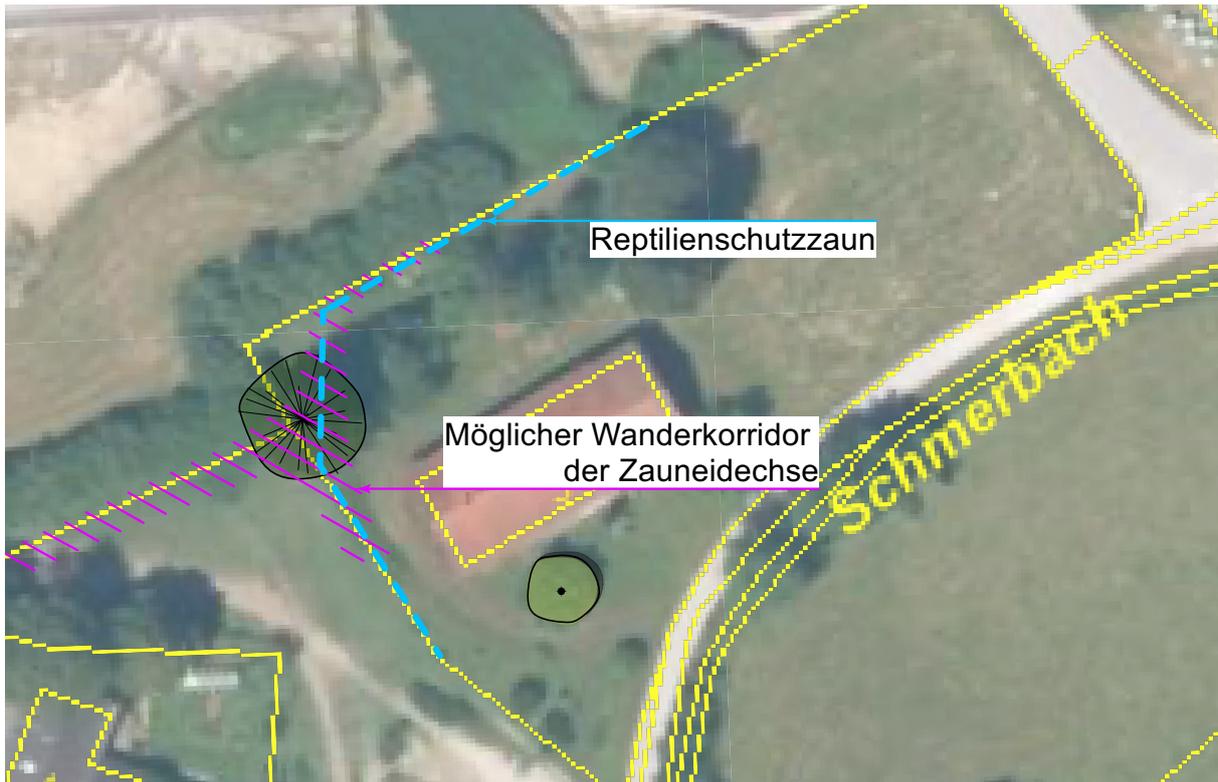
M 2 Reptilienschutz – Neuschaffung Habitatstruktur

Sorgsames Entfernen von sämtlichem gelagertem Material um das Gebäude herum (während der Aktivitätsphase von März bis September), um evtl. darunter befindliche Tiere zu vergrämen.

Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes mit einseitigem Überstiegsschutz und mind. einer Überstiegshilfe entlang der westlichen Grundstücksgrenze während der Aktivitätsphase der Reptilien im Zeitraum von März bis September, rechtzeitig vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten.

Der Reptilienzaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten zu belassen und regelmäßig zu kontrollieren und nachzurichten.

Alternativ können im Frühjahr oder im August/September vor Baubeginn mehrere Begehungen durchgeführt werden. Sofern keine tatsächlichen Nachweise erbracht werden können, sind die o.g. Maßnahmen zum Reptilienschutz nicht notwendig.



Mögliche Reptilienvorkommen bzw. Wander-/Ausbreitungskorridor und Lage des vorgesehenen Reptilienschutzzaunes während der Bauarbeiten

M 3 Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten / Vogelschutz

Abschneiden / Fällen der Gehölze nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar eines Jahres. Damit kann eine Zerstörung von besetzten Nestern/ Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vermieden werden.

Eingrünung des Grundstücks durch eine großzügige Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.

4.3 Eingriffsregelung

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



Darstellung des Bestandes nach BayKompV, ohne Maßstab

Die Eingriffsschwere bemisst sich aus der Differenz zwischen der künftig zulässigen Nutzung und der bereits bestehenden. Im Normalfall wäre das die Differenz aus geplanter und bestehender GRZ. Nachdem bislang kein Bebauungsplan und somit auch keine festgesetzte GRZ vorliegt, wird die GRZ quasi fiktiv abgeschätzt (nur für die bebauten und gärtnerisch genutzten, geringwertigen Flächen). Diese „fiktive“ GRZ kann mit 0,2² angesetzt werden. Aus der Differenz von geplanter und bestehender GRZ ergibt sich dann auf Teilflächen ein Beeinträchtigungsfaktor von: $0,6 - 0,2 = 0,4$

¹ Grundflächenzahl, Maß der baulichen Nutzung

² Die „fiktive“ GRZ wurde aus dem (gerundetem) Verhältnis der vollversiegelten Flächen (355 m²) zur gesamten bebauten bzw. gärtnerisch genutzten, geringwertigen Fläche (1.580 m²) ermittelt

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

4.3.1 Berechnung des Kompensationsbedarfes

Bestand	Fläche	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bewertung gem. Leitfaden (bzw. BayKompV)*	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf
Code	m ²		Wertpunkte (WP)	Faktor	Wertpunkte
G 11	1.910	gering	3 (3)	0,6	3.438 WP
B 312	2x 75	mittel	8 (10)	0,6	720 WP
B 313	50	hoch	12 (12)	1,0	600 WP
B 432	240	mittel	8 (10)	0,6	1.152 WP
P 21	920	gering	3 (5)	0,4	1.104 WP
P 5	50	gering	0 (0)	--	--
X 132	305	gering	3 (1)	0,4	366 WP
V 332	385	gering	3 (3)	0,4	462 WP
Summe	4.010 m²				7.842 WP

G 11 Intensivgrünland

B 312 / B 313 Einzelbäume, überwiegend heimisch (hier Fichten), mittlere / alte Ausprägung (für die alte Fichte wurden nur 50 m² angesetzt, da sie nahe der Grundstücksgrenze steht und somit ein Teil der Fläche auf dem Nachbargrundstück liegt)

B 432 Streuobstbestand, im Komplex mit Grünland, mittlere Ausprägung

P 21 Privatgarten, strukturarm

P 432 Ruderalfläche, artenarm

P 5 Sonstige versiegelte Freiflächen

X 132 Einzelgebäude im Außenbereich

V 332 Rad-/Fuß- und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen („Grünwege“)

* **fett:** Wertpunkte nach Leitfaden (werden hier zur Berechnung herangezogen), nicht fett: Werte nach BayKompV
Berechnung des Ausgleichsbedarfes (Kompensationsbedarf in Wertpunkten = Fläche * WP * Faktor)

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

- Förderung der Biodiversität durch naturnahe Gestaltung von Grünflächen sowie Vernetzung zum Außenbereich durch Erhalt von bestehenden Grünstrukturen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge
- Festsetzungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung

Der Kompensationsbedarf beträgt somit insgesamt:

Kompensationsbedarf (ohne Abzug)	7.842 Wertpunkte
Planungsfaktor 15 %	- 1.176 Wertpunkte
Verbleibender Kompensationsbedarf	6.666 Wertpunkte

4.3.2 Berechnung des Kompensationsumfangs

Ausgangszustand		Prognosezustand		Aufwertung	Kompensationsumfang m2 x WP (Aufwertung)	
Code	WP	Code	WP	WP	m2	Komp.-umfang
G 11	3	W 12 – WX00BK	10	7	870	6.090
G 11	3	K 132 – GB00BK	9	6	95	570
Gesamtsumme					965 m2	6.660 WP

G 11 Intensivgrünland

K 132 – GB00BK Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

W 12 – WX00BK Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte / Mesophile Gebüsche, naturnah

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

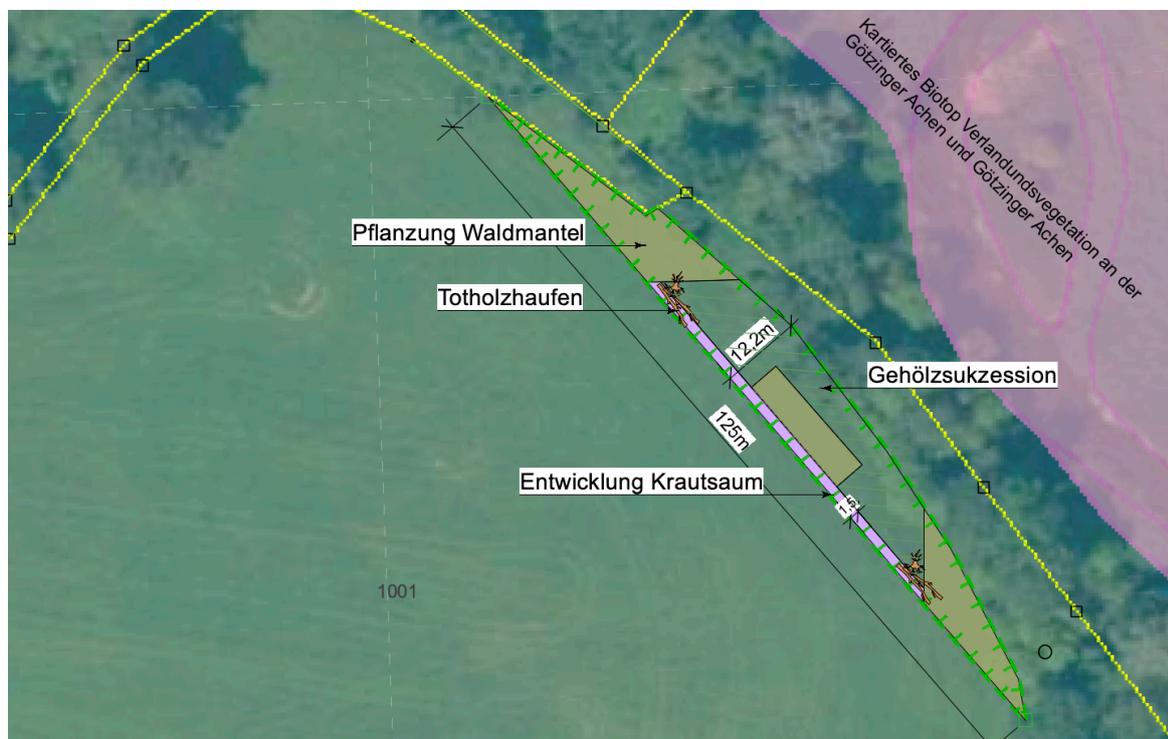
Der ökologische Ausgleich wird etwa 1 km östlich des Geltungsbereiches, auf Flur-Nr. 1001, Gemarkung Kirchheim, erbracht. Die Fläche ist rechtlich zu sichern. Nach Maßgabe des § 10 BNatSchG müssen die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im ersten Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

Im Ausgangszustand stellt sich die Fläche als intensiv genutztes Grünland dar. Östlich angrenzend befinden sich Wälder bzw. Auwälder entlang der Götzinger Achen und der Salzach.

Entwicklungsziele

- W 12 – WX00BK, Waldmantel entlang eines bestehenden Waldstücks
- K 132 – GB00BK, Artenreiche Säume und Staudenfluren
- Lebensraumverbesserung für Kleintiere wie Reptilien oder Amphibien



Lageplan Ausgleichsfläche, ohne Maßstab

Das Ausgleichskonzept wurde anhand der landschaftsökologischen Gegebenheiten entwickelt. Entlang des bestehenden Waldrandes soll ein Waldmantel bestehend aus Sträuchern, wenigen

Bäumen 3.Ordnung und Saumstrukturen (Staudenfluren) entwickelt werden. Der Waldmantel soll sich nach einer initialen Pflanzung auf etwa 50 % der Fläche durch die natürliche Sukzession entwickeln.

Das Entwicklungsziel gilt als erreicht, sobald sich ein stabiler Zustand einer mesophilen Hecke eingestellt hat, die den Kriterien der Biotopkartierung für WX00BK entspricht. Dies sollte nach 10-15 Jahren der Fall sein. Die Saumstrukturen sollten bereits nach wenigen Jahren ihre ökologischen Funktionen erfüllen können.

Maßnahmen und Pflege

Pflanzung von standortgerechten Sträuchern und wenigen Bäumen auf ca. 50 % der Fläche, wobei die gesamte Ausgleichsfläche zuvor umzubereiten ist. Insgesamt sind ca. 220 Sträucher und 10 Bäume zu pflanzen (siehe Artenliste). Die Pflanzung sollte mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss geschützt werden. Pflanzflächen sind in den ersten 3-4 Jahren mind. 3x jährlich auszumähen. Danach entwickeln sie sich frei. Die Gehölze werden nicht mehr geschnitten und entwickeln sich gemäß ihrem natürlichen Habitus.

Die restliche Fläche ist mit artenreichem Saatgut für Säume anzusäen. Die Ansaatfläche ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Danach findet auf dem Großteil der Ansaatfläche keine Pflege mehr statt. Die Fläche soll sich durch die natürliche Sukzession weiter entwickeln. Lediglich ein Streifen entlang des Grünlandes (ca. 10 % der Ausgleichsfläche, siehe Lageplan oben) wird dauerhaft alle 2 Jahre im Herbst gemäht.

Zusätzlich sind einige Totholzhaufen aufzurichten (jeweils ca. 2 m³), um Versteckmöglichkeiten für Kleinsäuger oder auch Reptilien/ Amphibien anzubieten.

Alle 10 bis 15 Jahre können die Gehölze abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Das Schnittgut kann auf Haufen gerichtet auf der Fläche belassen werden. Die Ausgleichsfläche ist mit Holzpflocken zum angrenzenden Grünland hin abzugrenzen.

Es darf ausschließlich gebietseigenes, standortgerechtes Saat- und Pflanzgut verwendet werden (Saatgut: Ursprungsgebiet 17, Südliches Alpenvorland, Vorkommensgebiet Gehölze: 6.1 Alpenvorland). Alternativ kann die Ansaat auch durch Saatgut-/Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen angelegt werden. Die Spenderflächen wären in diesem Fall unbedingt mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenliste Sträucher

Mindestqualitäten: 20 % Sol. 3xv, mB, 125-150, 80 % Str. 2xv, oB, 60-100

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartika	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste Bäume

Mindestqualität: H. 3xv, mB, StU 12-14

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

5 Planungsalternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde untersucht. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren fortgeschrieben werden, um eine Rechtsgrundlage für die Änderung und Erweiterung zu schaffen.

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

6 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung dieses Umweltberichtes herangezogen:

- Bebauungsplan „Tittmoning Süd, westlich der B 20“
- Bayerischer Denkmal-Atlas Bayern
- Online-Daten aus dem UmweltAtlas Bayern
- Online-Daten aus dem Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, (Stand 2021)
- Fachbeitrag zum Artenschutz, Stand 23.07.2024
- Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH: Immissionsschutztechnische Gutachten zur Luftreinhaltung und zum Schallimmissionsschutz, jeweils vom 20.04.2023
- Ortsbesichtigung am 09. November 2023, am 28. Februar und am 15. Juli 2024

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

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich in Bezug auf die Schutzgüter Wasser und Boden, da hier bislang keine näheren Angaben / Untersuchungen zum Grundwasser und zum Baugrund vorliegen.

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

Durch die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine maßvolle Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in Tittmoning Süd ermöglicht. Die zulässige GRZ von 0,6 soll eine übermäßige Versiegelung der Fläche am Ortsrand verhindern und so eine bessere Integration in die Landschaft ermöglichen.

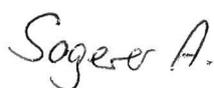
Auswirkungen ergeben sich in erster Linie für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Bebauungsplan enthalten. Spezielle Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächenwasser, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur landschaftlichen Integration usw. werden festgelegt.

Der ökologische Ausgleich wird auf der nahegelegenen Fläche Flur-Nr. 1001, Gemarkung Kirchheim umgesetzt. Der Eingriff kann insgesamt als mittelschwer und ausgleichbar bewertet werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

Traunstein, den 23. Juli 2024



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