

# STADT TITTMONING



## Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.14 „Huberhof - Ollerding“ mit integriertem Grünordnungsplan

### UMWELTBERICHT

Stand: 31.03.2025

Auftraggeber:

Stadt Tittmoning  
Stadtplatz 1  
84529 Tittmoning

Auftragnehmer:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**  
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie  
Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de  
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8



## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	3
1.1	Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes .....	3
1.2	Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne .....	4
1.3	Schutzgebiete und Restriktionsflächen .....	6
2	Planungskonzept .....	8
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	12
3.1	Schutzgut Klima / Luft .....	12
3.2	Schutzgut Boden .....	12
3.3	Schutzgut Wasser .....	14
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	15
3.5	Schutzgut Mensch: Lärm .....	17
3.6	Schutzgut Mensch: Geruch .....	17
3.7	Schutzgut Mensch: Freizeit und Erholung .....	18
3.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	19
3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	20
3.10	Wechselwirkungen .....	21
3.11	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	22
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	22
4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	23
4.3	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsum- fangs .....	28
5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	35
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	35
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	36
8	Umsetzung der Maßnahmen .....	36
8.1	Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung .....	36
8.2	Dauer der Maßnahme .....	36
8.3	Rechtliche Sicherung .....	37
8.4	Umweltbaubegleitung .....	37
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	38
10	Anhang: Gehölzartenliste .....	39

## 1 Einleitung

### 1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Tittmoning liegt in der Urlaubsregion Chiemsee und Waginger See. Der Tourismus ist von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grund bemüht sich die Stadt gemeinsam mit umliegenden Gemeinden intensiv um eine landschaftsverträgliche Weiterentwicklung. Hierzu gehört auch der Erhalt und die Förderung touristischer Betriebe.

Der in dieser Hinsicht derzeit wichtigste Betrieb der Stadt Tittmoning für Urlaub auf dem Bauernhof ist der „Huberhof“ in Ollerding, ca. 4,5 km südwestlich des Zentrums von Tittmoning gelegen. Es handelt sich hier um einen ökologisch vollbewirtschafteten Bauernhof mit Ferienhof.

An den bereits genehmigten Ferienwohnungen wurden im Laufe der Jahre Um- und Anbauten, vorgenommen sowie weitere Wohnungen, Aufenthalts- und Spielräume, ein Schwimmbad und 10 temporäre Stellplätze als Campingplatz errichtet. Für diese Maßnahmen, bzw. Anlagen wurden zum Teil Nachgenehmigungen erforderlich, die noch an einer mitgezogenen Privilegierung nach § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB teilhaben könnten. Für den Campingplatz richtet sich jedoch die Zulässigkeit nach den strengen Vorschriften des § 35 Abs.2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich, welches unter den derzeitigen Bedingungen nicht genehmigt werden kann.

Mit der geplanten Ausweisung des „Huberhofes“ als Sondergebiet „Tourismus und Landwirtschaft“ sollen die Voraussetzungen für eine Nachgenehmigung des derzeit nicht genehmigungsfähigen Bestandes geschaffen werden und damit auch dem Erhalt und der Sicherung, sowie einer maßvollen Weiterentwicklung des bestehenden touristischen und landwirtschaftlichen Betriebes „Huberhof“ dienen.

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2020 wurde ein umfangreiches Konzept erstellt, das sowohl die Sicherung des derzeitigen Bestandes als auch die langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für den Ferienbetrieb zum Inhalt hatte.

Die zu diesem Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben keine Einwendungen. Vom Bund Naturschutz wurden Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz, das Landschaftsbild und die angrenzenden Bewohner angemeldet.

Aufgrund der Vorbehalte der Anwohner gegen die Planung wurde der Vorentwurf vom Antragsteller zurückgezogen und das Bauleitplanverfahren wurde daraufhin eingestellt.

Mit der vom Landratsamt Traunstein mit Schreiben vom 24.06.2024 genehmigten und zwischenzeitlich hergestellten Errichtung einer Parkplatzzufahrt und eines Parkplatzes wird auf die Vorbehalte der Anwohner eingegangen.

Das Bauleitplanverfahren wurde mit einem geänderten Verkehrskonzept und einer reduzierten Erweiterung des Ferienbetriebes in der Fassung vom 01.10.2024 wieder aufgenommen.

Vor einer endgültigen Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens wurde von der Stadt Tittmoning auf Grundlage des Vorentwurfes in der Fassung vom 01.10.2024 im Vorfeld eine gemeinsame Besprechung mit dem Bürgermeister, Vertretern des Stadtrates, den beteiligten Nachbarn, der Kreisbaumeisterin und den Eigentümern anberaunt, die am 18.11.2024 unter Moderation von Frau Tanja Schnetzer im Pfarrheim Tittmoning stattfand.

Als Ergebnis der Besprechung wurde von den Antragstellern und Nachbarn einstimmig ein Konzept akzeptiert, das im Wesentlichen noch folgende Änderungen umfasst:

- Der Wimmerhof soll langfristig dem Tourismusbetrieb dienen. Zur baurechtlichen Sicherung wird das Gebäude wieder in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Insgesamt dürfen im Plangebiet nur 18 Anlagen - als Wohnung, Ferienwohnung, Ferienhaus oder Campingstandplatz - enthalten sein.

Die 18 Anlagen sollen folgendermaßen aufgeteilt werden:

- 1 Betriebsleiterwohnung
- 8 bestehende Ferienwohnungen im Nebengebäude 2a, im Zuhaus und Bungalow
- 4 Ferienchalets oder Campingstandplätze im Campingbereich
- 5 Ferienwohnungen im Wimmerhof oder 3 Ferienwohnungen im Wimmerhof mit 2 Campingstandplätzen im Campingbereich

Nach Einarbeitung der Änderungen in den Vorentwurf vom 01.10.2024 soll das Bauleitplanverfahren mit der nun vorliegenden gegenständlichen Fassung des Vorentwurfes vom 06.12.2024 wieder aufgenommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,50 ha.

Die 53. Flächennutzungsplanänderung wird nach § 8 Abs.3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.14 „Huberhof - Ollerding“ im Parallelverfahren durchgeführt.

Mit der Erstellung des Umweltberichts wurde das Planungsbüro Schuardt, Traunstein beauftragt.

## **1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Bundesbodenschutzgesetz wurden folgende Fachpläne und Grundlagen berücksichtigt:

- Regionalplan 18
- Flächennutzungsplan
- Arten- und Biotopschutzprogramm des LKRs Traunstein

Die Ziele und Aussagen des Regionalplanes der Region 18 sind in der Begründung in Punkt 3.2 dargestellt. Das Plangebiet ist in den Zielen des RP 18 als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 30 „Salzachtal von Kirchanschöring bis Raitenhaslach einschließlich Nebentälern“ sowie als Gebiet für Tourismus und Erholung „Salzachhügelland mit Waginger - Tachinger See und Rupertiwinkel“ ausgewiesen.

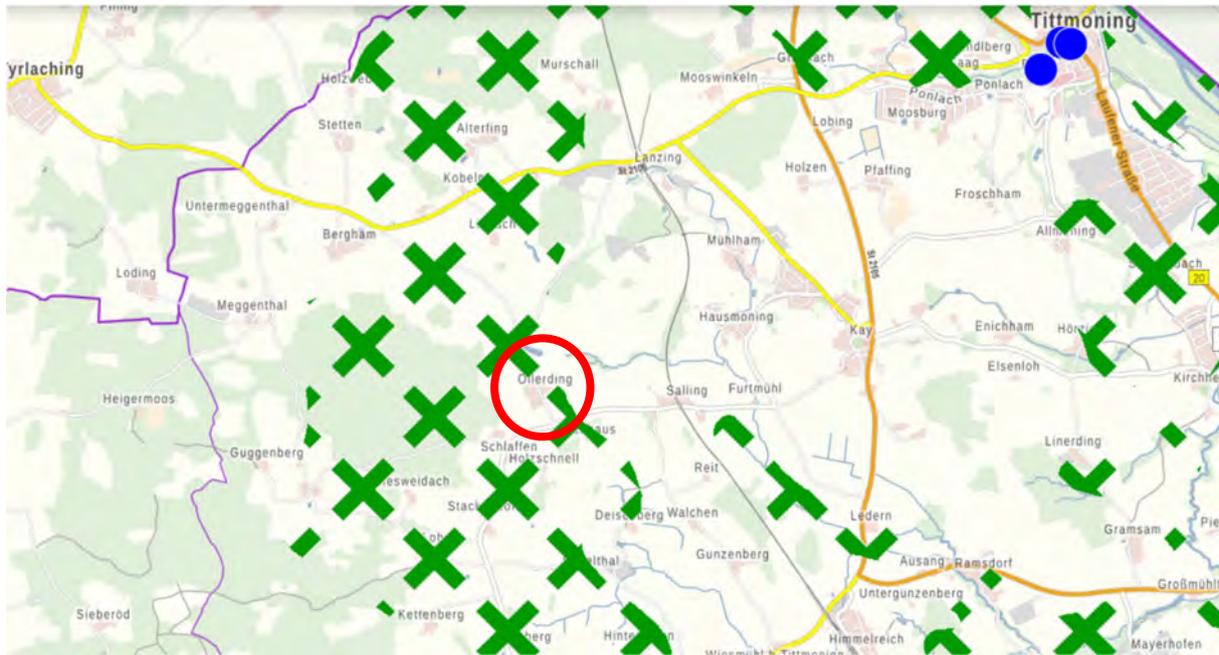


Abb. 1: Untersuchungsgebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (grün) des Regionalplans der Region 18 - Süd-Ostoberbayern (Quelle Bayernatlas)

Die Inhalte des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Tittmoning sind in Punkt 3.3 der Begründung dargestellt. Die geplante Erweiterung ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes (039-A). Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Traunstein enthält zum o.g. Naturraum folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen:

Nr 14: Aufbau eines naturraumübergreifenden Lebensraumnetzes für Arten frischer bis trockener Magerstandorte; die neu zu begründenden bzw. durch Extensivierung anzustrebenden Raine, Säume und Magerrasen sollen noch vorhandene Saumbereiche, Magerwiesen und -weiden, Abbaustellen, Böschungen und Feldraine verbinden:

- Durchführung regelmäßiger Pflegemaßnahmen (Mahd), Abfuhr des Mähguts
- Entbuschung und Entfernung von Gehölzanflug
- keine Erstaufforstung auf mageren, wenig ertragreichen Trockenstandorten
- Erhaltung und Optimierung von mageren Wiesen, Magerrasen und ähnlichen Trockenlebensräumen auf Böschungen und Dämmen entlang der Bahnlinien Traunstein-Freilassung und Garching-Laufen

- Erhaltung und Förderung von Magerrasen und extensiver Grünlandnutzung auf ertragschwachen oder schwer zu bewirtschaftenden Standorten um Kay durch verstärkte Anwendung entsprechender Förderprogramme
- Schutz gegen randliche Düngereinwehung von den anschließenden intensiv bewirtschafteten Nutzflächen durch Ausweisung ungedüngter Pufferstreifen von mind.10 m Breite, ggf. Abpflanzung gegen oberhalb anschließende Wirtschaftsflächen.

Das Plangebiet liegt entsprechend des ABSP in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

### 1.3 Schutzgebiete und Restriktionsflächen

Biotopverbund und Biotopvernetzung; geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im planungsrelevanten Umgriff befinden sich keine Schutzgebiete nach § 20 BNatschG und keine Natura 2000-Gebiete.

#### Amtliche Biotopkartierung Bayern (1993):

Amtlich kartierte Biotope sind weder innerhalb noch im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet vorhanden.

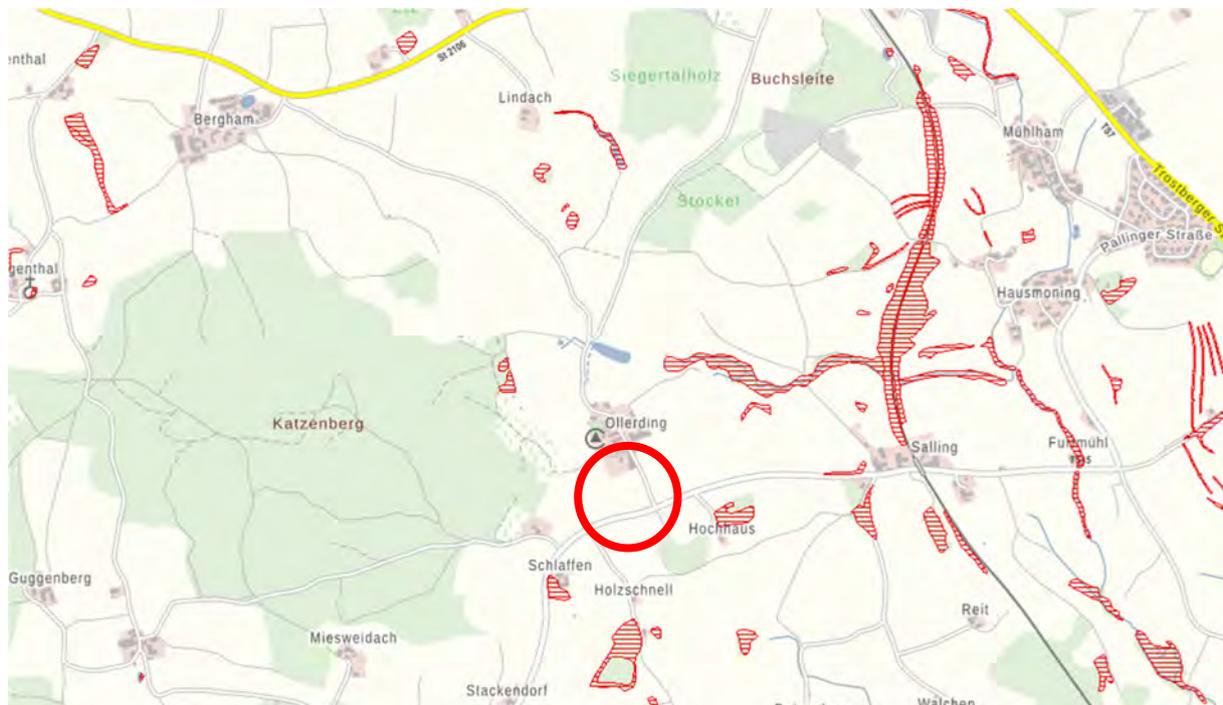


Abb. 2: Lageplan mit Darstellung der Biotopkartierung

Wasserschutzgebiete und wassersensibler Bereich:

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In ca. 150 m Entfernung befindet sich im Westen des Geltungsbereiches das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet am Katzenberg.

Ollerding liegt am Rand eines wassersensiblen Bereichs, in denen Überschwemmungen durch oberflächlich ablaufendes Wasser nicht ausgeschlossen werden können.

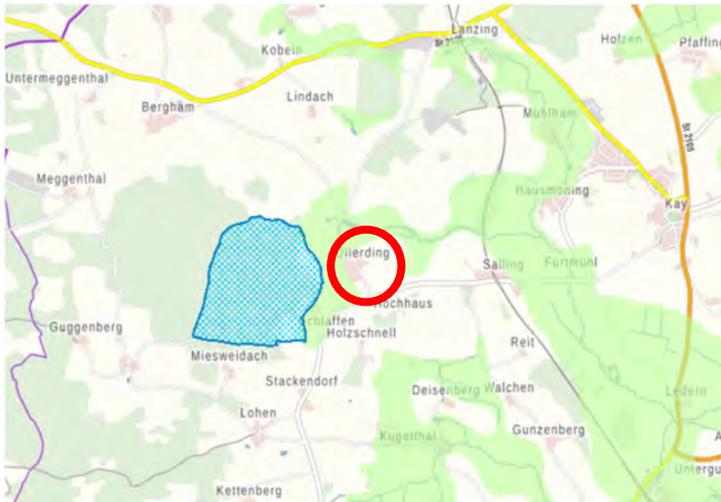


Abb. 3: Lageplan mit Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes (blau) und des wassersensiblen Bereichs (grün)

## 2 Planungskonzept

Der Huberhof in Ollerding wird bereits als Feriendomizil genutzt. Sämtliche Nutzungen der Gebäude und der Freianlagen sind in Abbildung 1 der Begründung dargestellt und werden in Punkt 4.11 der Begründung beschrieben.

Die Fläche des Bebauungsplanes wird in nachfolgender Abbildung 1 in unterschiedliche Teilbereiche unterteilt, um einen Überblick über die Eingriffsrelevanz zu erhalten.



Abb. 4: Unterteilung der Fläche des Bebauungsplans in Teilflächen mit unterschiedlicher Eingriffsrelevanz

#### Teilbereich A:

Dreiseithof - Ollerding 2 - bildet die Hofstelle des Anwesens und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Wohnsitz der Eigentümer und Büro, Empfang für Feriengäste

Nebengebäude - Ollerding 2a –Aufenthaltsraum mit Ausschank und eine Spielscheune sowie fünf Ferienwohnungen mit baurechtlicher Genehmigung.

Im Teilbereich A sind derzeit keine eingriffsrelevanten oder artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen vorgesehen.

Im Falle einer äußeren gebäudlichen Veränderung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Spiegelstrich 1 zu ergreifen.

#### Teilbereich B:

Wimmerhof, Ollerding 4, mit folgenden Nutzungen: vermietetes Wohnhaus, Gewerbe (Feinmechanik) im EG, landwirtschaftliches Gerätelager im OG und Voliere;

Der Versiegelungsgrad des Teilbereiches verändert sich bei einem Tausch des Ost- und Westflügels nicht. Die Flächenbilanz ist in Punkt 5.2.4 der Begründung dargestellt.

Im Falle der Errichtung des Ostflügels ergibt sich ein Verlust des Ortsbildprägenden Baumbestandes. Im Gegenzug ist im Bereich der sich nach Westen öffnenden Gebäudeseite der Garten mit Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch herzurichten. Es sind mindestens 7 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Im Teilbereich B sind derzeit keine artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen vorgesehen.

Im Falle einer äußeren gebäudlichen Veränderung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Spiegelstrich 1 zu ergreifen.

#### Teilbereich C:

zweigeschossiges Zuhause mit zwei zulässigerweise errichteten Ferienwohnungen;

Nebengebäude als Ferienbungalow zulässigerweise neu errichtet.

Im Teilbereich C sind keine eingriffsrelevanten oder artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen vorgesehen.

#### Teilbereich D:

Poolhaus mit Technik, Sanitär und ein Gästeaufenthaltsraum sowie ein Swimmingpool mit umgebender Terrassenfläche;

Das Poolhaus stellt einen Ersatzbau für einen landwirtschaftlichen Bestandsbau dar.

Für das Schwimmbecken und die Terrassenfläche liegt eine Genehmigung vom 04.08.1977 vor.

Im Teilbereich D sind deshalb keine eingriffsrelevanten oder artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen gegeben.

### Teilbereich E:

Camping-Bereich mit 6 ausgewiesenen Parzellen für je einen Wohnanhänger, ein Wohnmobil oder ein freistehendes Zelt;  
auf den vier westlichen Parzellen (1-4) ist alternativ die Errichtung eines Ferienhauses mit 1 Wohnung je Parzelle zulässig.

Die Parzellen 5 und 6 sind nur so lange zulässig, bis eine Änderung der Nutzung für den baurechtlich genehmigten Gebäudebestand des Wimmerhofes beantragt wird. Nachfolgend dürfen diese beiden Parzellen nur noch als Gartenfläche der Erholung von Gästen dienen.

Grundsätzlich müssen Ausgleichsflächen so lange erhalten bleiben, solange der Eingriff vorhanden ist. Aus Gründen der Vereinfachung wird der für die Ausweisung der Campingplatz-Parzellen ermittelte Ausgleich dauerhaft erbracht.

Auswirkungen auf die Hecke im Westen sind zu erwarten;

Der Teilbereich E ist für die Eingriffsregelung relevant.

### Teilbereich F:

Grünfläche mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Obstbäumen;

eine Kleintierstallung und eine Jauchegrube, die in eine Longierhalle umgebaut wurde waren bereits vorhanden;

In der Grünfläche wurden ein Sandspielplatz, eine Fußballwiese und ein Beachvolleyballfeld angelegt;

Im Anschluss an das Stallgebäude des Dreiseithofes und um die ehemalige Güllegrube wurden Wege und versiegelte Flächen rückgebaut und in Gartenfläche und Kleintiergehege umgewandelt.

Der künftig durch die Grünfläche hindurchführende Fußweg ist in Teilbereich H enthalten.

Die Erhaltung des Baumbestandes ist im Sinne des Antragstellers; die beiden prägensten Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt; Darüber hinaus werden vom Antragsteller immer wieder Neupflanzungen von Bäumen vorgenommen.

Mit der Anlage der Fußballwiese wurde die Hecke im Westen in der Breite reduziert; die Wirkungen werden bei der Hecke (Teilbereich G) beschrieben;

Die Grünfläche wird hinsichtlich ihrer Nutzung und des Baumbestandes nicht wesentlich verändert, sodass der naturschutzfachliche Wert erhalten bleibt.

Im Teilbereich F sind deshalb keine eingriffsrelevanten oder artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen gegeben.

### Teilbereich G:

Bei dem Teilbereich handelt es sich um die Hecke im Westen des Ferienhofes.

Die Wirkungen des Vorhabens auf die Hecke sind planungsrechtlich relevant.

### Teilbereich H:

Der Teilbereich H umfasst die Herstellung einer Zufahrt mit Parkplatz, weitere Durchfahrten und den Fußweg durch die Grünfläche. Die Verkehrsflächen wurden hergestellt, um den Fahrverkehr im Weiler Ollerding zu reduzieren.

Die Maßnahme wurde mit Bescheid vom 24.06.2024 durch das Landratsamt Traunstein genehmigt. Der erforderliche Ausgleich ist im Bescheid geregelt und damit abgegolten.

Im gegenständlichen Bebauungsplan umfasst die Verkehrserschließung auch die bereits vorhandene Verkehrsfläche im Norden des Wimmerhofes. Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter sind damit nicht verbunden, da die Fläche bereits befestigt ist.

Der Teilbereich H ist deshalb für die Eingriffsermittlung nicht relevant.

### Teilbereich J:

Ausgleichsfläche A1 für einen Teil des im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsbedarfs.

Die Flächengrößen der einzelnen Teilbereiche sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Teilbereich A	Bauernhaus Ollerding 2 und Nebengebäude 2a	4.187 m <sup>2</sup>
Teilbereich B	Wimmerhof, Ollerding 4	1.882 m <sup>2</sup>
Teilbereich C	Zuhause mit 2 FeWo und Bungalow mit 1 FeWo	603 m <sup>2</sup>
Teilbereich D	Poolhaus, Swimmingpool und Terrasse	742 m <sup>2</sup>
Teilbereich E	Camping-Bereich mit 6 Parzellen	1.388 m <sup>2</sup>
Teilbereich F	Grünfläche mit Gehölzbestand	3.616 m <sup>2</sup>
Teilbereich G	Hecke	650 m <sup>2</sup>
Teilbereich H	Zufahrt und Parkplatz, Durchwegungen	1.487 m <sup>2</sup>
Teilbereich J	Ausgleichsfläche	400 m <sup>2</sup>
Summe		14.955 m <sup>2</sup>

### 3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Umweltauswirkungen werden falls sie bestehen auf einer dreistufigen Skala bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 3.1 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8 – 9°C. Die Niederschläge liegen bei 1.037 mm/Jahr. Der Weiler Ollarding liegt in einer eiszeitlichen Schmelzwasserrinne, in der Kaltluft zusammenfließt und über den Ponlachgraben nach Tittmoning abfließt.

Auswirkungen: Baubedingte Wirkungen auf die Luft oder das Klima sind zu vernachlässigen. Die Ausweisung des Camping-Bereiches im Weiler Ollarding führt zu keinen merkbar Veränderungen des Schutzgutes. Die Kaltluftzufuhr nach Tittmoning wird nicht verändert. Betriebsbedingt ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Ergebnis: Für das Schutzgut Klima und Luft sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Luft und Klima	keine	gering	keine	<b>gering</b>

#### 3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssymank) "Voralpines Moor- und Hügelland" (D66) und hier in der Untereinheit Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes (039-A). Der Landschaftsausschnitt ist von den Endmoränen des würmeiszeitlichen Salzachgletschers und einer dadurch bewegten Geländeoberfläche geprägt. Das Plangebiet befindet sich im Becken des ehemaligen Schmelzwassersees des Tittmoninger Zungengletschers. Dieses ist durch einen Seitenarm des würmeiszeitlichen Salzachgletschers entstanden. Der Untergrund ist von Moränen- und Seeablagerungen geprägt.

Ollarding liegt an der Grenze eines Gebietes mit *vorherrschenden Braunerden, gering verbreiteten Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) (30a)* und eines Gebietes mit einem *Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment) (71)*.

Durch die Lage des Weilers in einer würmeiszeitlichen Endmoräne mit Sanden und Kiesen weisen die Böden im Osten des Geltungsbereichs voraussichtlich gute bis mittlere Versickerungsfähigkeiten auf.

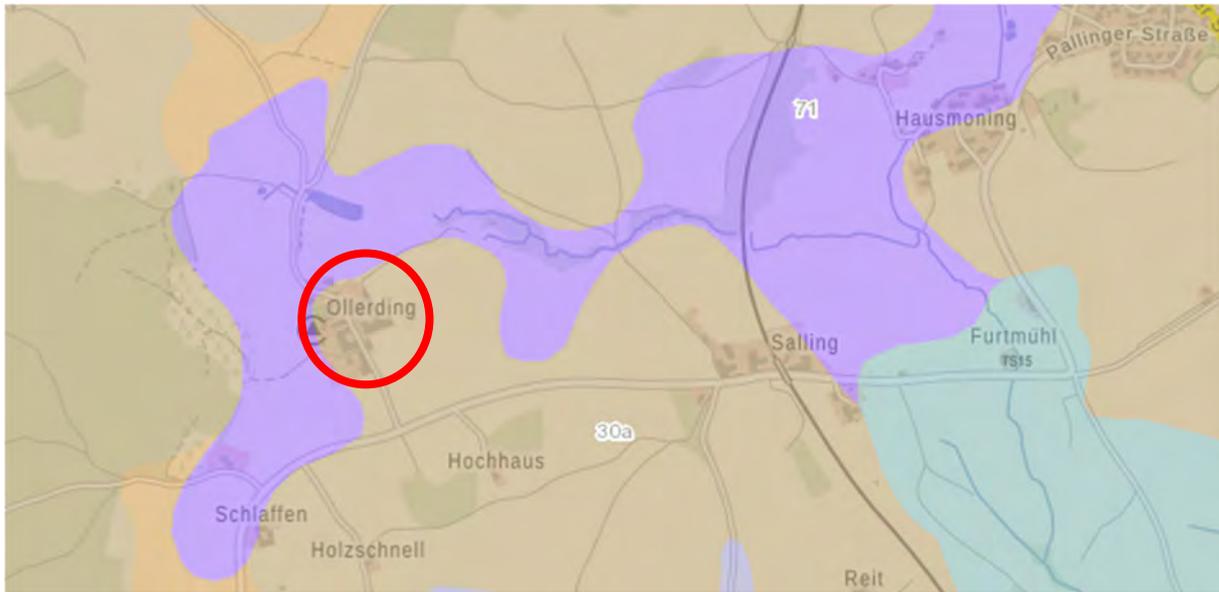


Abb. 5: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern



**Auswirkungen:** Baubedingt ist davon auszugehen, dass der Oberboden gesondert gelagert wird.

Im Bereich des Campingplatzes (Teilbereich E) mit ca. 1.454 m<sup>2</sup> ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von vormals anthropogen überprägtem Boden unter Dauerbewuchs (Garten) zu Schotterrasen und teilweiser Versiegelung.

Für den Fall der Errichtung von Ferienhäusern auf den vier westlichen Parzellen (1-4) ergibt sich eine Bodenversiegelung von max. 80 m<sup>2</sup> je Parzelle.

Für den Fall des Rückbaus der Parzellen 5 und 6 in Gartenfläche infolge der Ausweisung von 2 Wohneinheiten im Wimmerhof, reduzieren sich die Auswirkungen ohne dies im Folgenden zu quantifizieren.

Aus der anlagebedingten Versiegelung des Bodens ergibt sich sowohl eine Verringerung der Grundwasserneubildung sowie eine Verringerung der Speicherkapazität von Regenwasser und eine Erhöhung des Regenwasserabflusses.

Betriebsbedingt sind keine Belastungen des Bodens zu erwarten.

**Ergebnis:** Die mit der Sondergebietsausweisung verbundene Versiegelung des Bodens stellt eine Auswirkung von geringer Erheblichkeit dar.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	gering	keine	<b>gering</b>

### 3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Nördlich von Ollering führt eine Rohrleitung in einen Stauweiher, der an einen Seitengraben des Lanzinger Baches angeschlossen ist. Vom Weiher verläuft eine Druckleitung zu einem Kraftwerk südlich Salling.

Das Niederschlagswasser von den Hof- und Dachflächen nördlich des Bauernhauses Hs.Nr.2 (einschl. des Poolgebäudes) wird über eine Rohrleitung in den Stauweiher eingeleitet. Das Niederschlagswasser südlich des Bauernhauses wird über einen Sickerschacht dem Untergrund zugeführt. Die Entsorgung von Niederschlagswasser der bestehenden Gebäude bleibt damit unverändert.

Das Dachflächenwasser der möglicherweise im Westen des Geltungsbereiches auf den Campingparzellen 1-4 errichteten Ferienhäuser wird in der angrenzenden Grünfläche versickert.

Der Grundwasserspiegel ist nach den Angaben des Eigentümers in Ollering bei ca. 4,5 m unter Oberkante Gelände anzunehmen.

In dem im wassersensiblen Bereich befindlichen Plangebiet und seiner weiteren Umgebung sind Überschwemmungen durch oberflächlich ablaufendes Wasser bisher nicht vorgekommen.

Auswirkungen: Die bereits beim Schutzgut Boden beschriebene anlagebedingte Versiegelung, führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu einer geringeren Grundwasserneubildung. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu verringern, wird das anfallende Niederschlagswasser von der Dachfläche des Poolhauses in den Stauweiher nördlich des Weilers geleitet und das Dachflächenwasser der vorgesehenen Ferienhäuser im Untergrund versickert.

Baubedingt ergeben sich keine relevanten Wirkungen auf das mit ca. 4,5 m ausreichend dick überdeckte Grundwasser und die weit entfernten Oberflächengewässer.

Auf das Trinkwasserschutzgebiet ergeben sich keine Wirkungen.

Ergebnis: Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Wasser	gering	gering	keine	<b>gering</b>

### 3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Das Plangebiet zeichnet sich durch einen vielfältigen Gehölzbestand aus Laubbäumen und überwiegend aus Obstbäumen und einer dicht geschlossenen Hecke am Westrand aus. Immer wieder sind Wände der Gebäude mit Spalierobst begrünt. Insbesondere die Westhälfte des Geltungsbereichs weist einen hohen Grünanteil auf. Das Plangebiet wird entsprechend der BayKompV den strukturreichen Privatgärten und Kleingartenanlagen (P22) zugeordnet.

Die Hecke am Westrand ist ca. 4 m hoch und dicht geschlossen. Aus der Hecke ragen einzelne Bäume (meist Äpfel, eine Birne) hervor. Die Hecke setzt sich aus standortheimischen Sträuchern wie Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Hasel, Schlehe, Wolliger Schneeball, Hundsröse und Feld-Ahorn zusammen. Zur Wiese hin schließt ein schmaler nitrophytischer Saum mit Brennnessel und Brombeere an. Die Hecke entspricht dem Biotop- und Nutzungstyp B112 „Mesophiles Gebüsch/Hecken“ der BayKompV.

Naturschutzfachlich hervorzuhebende Vegetationsbestände sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. An den Weiler grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen an, in denen keine Vernetzungsstrukturen zu den umliegenden Waldbeständen oder Biotopflächen führen.

Im Weiler Ollerding ist vom Vorkommen von gebäudebewohnenden und auch baumbewohnenden Fledermäusen auszugehen, für die der Weiler mit seinem Baumbestand auch ein geeignetes Jagdgebiet darstellt.

Die Gehölzbestände und insbesondere die Hecke im Westen stellen grundsätzlich geeignete Bruthabitate für Vögel dar. Durch die Lage am Siedlungsrand und durch die Störung der Freizeit- und Erholungsnutzung sind keine naturschutzfachlich relevanten Arten zu erwarten. Es stellen sich die sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Meise, Buntspecht, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Grauschnäpper, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Star ein.

Auf Grund der fehlenden besonderen Vegetationsbestände und Strukturen und der Nutzung als Freizeit- und Erholungsbereich sind weitere naturschutzfachlich relevante Tierarten kaum zu erwarten. Allenfalls der auch in Siedlungen vorkommende Siebenschläfer findet in den Dächern der Häuser und Schuppen geeignete Quartiere.

Auswirkungen: Die Entfernung von Einzelbäumen und kleinflächigen Gebüschern wird durch die Neuanpflanzung von Laub- und Obstbäumen ausgeglichen. In Anbetracht der bestehenden Nutzung „Ferien auf dem Bauernhof“ liegt es im Interesse der Hofbesitzer, den Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

Im Anschluss an das im Teilbereich F neu hergestellte Spielfeld wurde die Hecke auf einer Länge von ca. 30 m durch Auslichtung und Rückschnitt des Kronenüberhangs auf etwa die Hälfte ihrer ursprünglichen Kronenbreite reduziert. Im Anschluss an den geplanten Campingplatz (Teilbereich E) reichen die Baugrenzen der Parzellen 1-4 bis unter die überhängenden

Kronen der Heckengehölze. Derzeit ist ein Eingriff in die Hecke seitens des Antragsstellers nicht vorgesehen. Bereits jetzt stellen sich die Camper unter die überhängenden Kronen. Generell ist allerdings auf diesen Parzellen die Errichtung der Ferienhäuser mit zugehörigen Terrassen unmittelbar bis zum Heckenfuß zulässig. Von einem Rückschnitt und einem dauerhaften „Kurzhalten“ der Hecke ist damit auszugehen. Die damit verbundene qualitative Verschlechterung des Lebensraumes wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Baubedingt sind Auswirkungen auf Tiere nur im Falle von Umbaumaßnahmen von Gebäuden und bei Baumfällungen zu erwarten, die derzeit allerdings nicht vorgesehen sind.

Anlagebedingt werden im Teilbereich E die 6 Camping-Parzellen sowie die Durchwegungen für die Nutzer und die Feuerwehr als Schotterrasenflächen ausgebildet. Die übrigen Flächen bleiben Wiese. Sollten die vier westlichen Parzellen mit Ferienhäusern bebaut werden, entsteht eine Versiegelung von ca. 320 m<sup>2</sup>.

Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen Wirkungen auf das Schutzgut gegeben.

#### Artenschutz:

Aufgrund der Störung durch Freizeitaktivität ist mit dem Vorhandensein von artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten in der Hecke nicht zu rechnen.

Auswirkungen auf Fledermäuse sowie gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten sind derzeit nicht gegeben, da ein Abriss von Gebäuden oder ein Um- und Anbau im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen ist und ebenso ältere Bäume erhalten bleiben.

Für eventuell mögliche spätere Veränderungen von Gebäuden oder die Fällung von Bäumen ist die vorherige Untersuchung auf das Vorhandensein relevanter Tierarten und ggfls. die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung festgesetzt.

Für das Vorkommen der Zauneidechse fehlen im Projektgebiet entsprechende wärmegetönte und kiesig-sandige oder zumindest magere Flächen und Strukturen.

Das Vorkommen oder die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten kann damit ausgeschlossen werden.

Ergebnis: Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Sondergebietes sind mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	keine	gering	keine	<b>gering</b>

### 3.5 Schutzgut Mensch: Lärm

Beschreibung: Mit der landwirtschaftlichen Prägung entspricht der Weiler Ollering hinsichtlich der Lärmsituation einem Dorfgebiet. Gewerblicher Lärm spielt kaum eine Rolle.

Zu Zeiten der Ferien- und Urlaubsnutzung spielen mehr Kinder am Huberhof. Der Spiel- und Aufenthaltsbereich liegt am Westrand des Weilers und wird durch die Gebäude des Huber- und Wimmerhofes abgeschirmt, sodass der östliche Teil des Weilers kaum von Lärm durch spielende Kinder betroffen ist.

Von den Anwohnern wird eine verstärkte Lärmbelästigung an den angebotenen Grill-/Pizza-Abenden wahrgenommen. Die Lärmsituation ist in der Begründung in Punkt 4.10.1 unter Zugrundelegung der Lärmauswirkungen eines Biergartens dargestellt.

Zur üblichen An- und Abreisezeit von Gästen am Samstag ist eine temporär ansteigende Verkehrslärmbelastung für die benachbarten Anwohner zu verzeichnen, die jedoch nicht über das übliche Maß, gemessen an einem Dorfgebiet hinausgehen. Zudem wurde die Zu- und Abfahrt zum Huberhof neu geregelt, wodurch der Verkehr aus dem Innenbereich des Weilers herausgehalten wird.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt ergeben sich derzeit keine Lärmentwicklungen. Für den Fall des Umbaus des Wimmerhofes oder des Dreiseithof mit Nebengebäude (Ollering 2 und 2a) entsteht zeitlich begrenzt Baulärm.

Betriebsbedingt ergibt sich entsprechend der Zielkonzeption „Ferien auf dem Bauernhof“ Lärm durch spielende Kinder und durch den zeitweisen Biergartenbetrieb, was sich vor allem in der Westhälfte der Gesamtanlage abspielt und nach außen keine Wirkungen hat, die über das übliche Maß eines Dorfgebietes hinaus gingen.

Die Lärmsituation ist in Punkt 4.10.1 der Begründung eingehend dargestellt.

Ergebnis: Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch Gesundheit	gering	keine	gering	<b>gering</b>

### 3.6 Schutzgut Mensch: Geruch

Beschreibung: Auf Grund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum benachbarten Milchviehbetrieb auf Fl.Nr. 1143 mit bis zu 75 Großvieheinheiten (GV) ist zu beachten, ob der Schutz im Plangebiet vor unzulässigen Geruchsmissionen gewährleistet werden kann, ohne den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb der Gefahr nachträglicher betrieblicher Einschränkungen auszusetzen (Wahrung des Bestandsschutzes).

Die Zusammenhänge sind in Punkt 4.10.2 der Begründung ausführlich dargestellt.

Eine Entwicklung des Betriebes nach Osten kann erfolgen, jedoch ist eine Ausdehnung der Stallungen nach Westen durch den Abstand zum Wohnhaus Ollerding 1 auf Fl.Nr. 1259 bereits ausgeschlossen.

Dem Diagramm kann entnommen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Ferienwohnungen im Nebengebäude 2a nicht zu vermuten sind.

Da die Rinderstallung sich auf der nach Osten wieder abfallenden Seite von Ollerding befindet, ist durch die vorherrschende Hauptwindrichtung von Westen nur selten mit Geruchsbelästigung im Plangebiet zu rechnen. Daher sind weder für das Nebengebäude noch für das Bauernhaus Ollerding 2 schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten, auch wenn sich der Tierbestand erhöhen würde.

Mit dem Neubau der Rinderstallung auf Fl.Nr.1273 ist der landwirtschaftliche Betriebsbereich der Familie Gramsamer von der nächstgelegenen Ferienwohnung auf deren Feriengelände um ca. 80 m abgerückt, so dass hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen

Auswirkungen: Durch die Bauleitplanung ergeben sich weder Einschränkungen für die Entwicklungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Betriebe noch ergeben sich schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche auf Ferienanlage.

Ergebnis: Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen hinsichtlich des Geruches nicht von Bedeutung.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch - Geruch	keine	keine	keine	<b>keine</b>

### 3.7 Schutzgut Mensch: Freizeit und Erholung

Beschreibung: Der Huberhof ist in der Region bereits jetzt ein wichtiger Anbieter für naturnahen Tourismus und „Ferien auf dem Bauernhof“.

Südlich von Ollerding führt der Panorama-Radweg Inn-Salzach vorbei.

Im Norden von Ollerding reicht ein Radwanderweg des Landkreises Traunstein nahe an den Weiler heran.

Östlich von Ollerding ist der St. Ruperts Pilgerweg ausgewiesen.

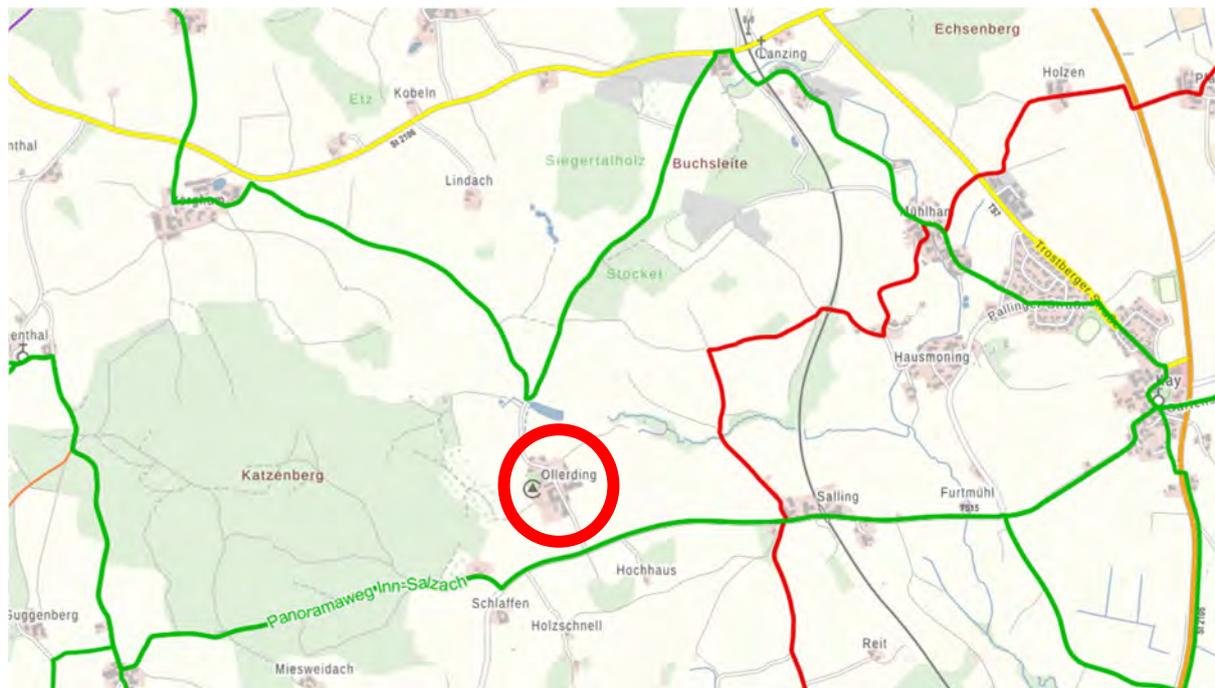


Abb. 6: Radwegesystem im weiteren Planungsgebiet

**Auswirkungen:** Die weitere Entwicklung des Huberhofes als touristische Einrichtung hat positive Wirkungen auf die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Region.

**Ergebnis:** Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Vielmehr wird das Schutzgut durch die Entwicklung gestärkt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch – Freizeit und Erholung	keine	keine	keine	<b>keine</b>

### 3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

**Beschreibung:** Der Landschaftsausschnitt um Ollerding ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und kleineren Gehölz- und Waldbeständen. Der Weiler Ollerding selbst zeichnet sich durch eine starke Ortsdurchgrünung aus und schließt im Westen mit der ca. 125 m langen Hecke ab.

**Auswirkungen:** Mit der Bauleitplanung ist die Fällung des Baumbestandes auf der derzeit offenen Seite des Wimmerhofes grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Derzeit sind allerdings keine Umbaumaßnahmen vorgesehen.

Für den Fall der Errichtung des Ostflügels sind im Bereich des dann als Garten genutzten Westflügels Baumpflanzungen vorzunehmen.

Im größten Teil des Gebietes bleibt der Baumbestand allerdings erhalten und auch die Hecke prägt weiterhin, wenn auch möglicherweise ausgelichtet, den Ortsrand des Weilers.

**Ergebnis:** Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Maßnahmen des Bebauungsplans gering beeinträchtigt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Orts- und Landschaftsbild	keine	gering	gering	<b>gering</b>

### 3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

**Beschreibung:** In ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes erhebt sich relativ steil der zum bewaldeten Katzenberg gehörige Turmhügel Ollering (520 m ü.NN), welcher eine abgegangene mittelalterliche Höhenburg vom Typus einer Turmhügelburg (Motte) darstellt. Von der ehemaligen viereckigen Mottenanlage ist nur noch der drei Meter hohe Turmhügel und der umlaufende zum Teil verebnete Graben erhalten.

Der 400 m östlich von Ollering gelegene Burgstall ist heute ebenfalls ein Bodendenkmal.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich am Südflügel des Wimmerhofes (Ollering 4 folgendes Baudenkmal:

D-1-89-152-226, Schmäler, zweigeschossiger Getreidekasten, 18. Jh.

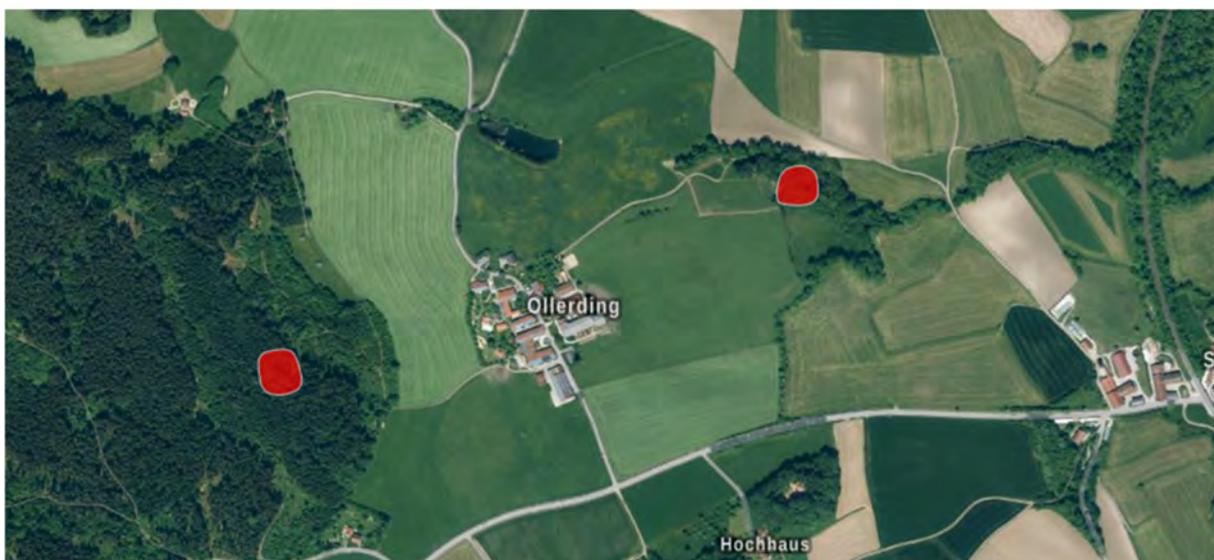


Abb. 7: Lage der beiden Bodendenkmäler im Umfeld von Ollering

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht.

**Auswirkungen:** Die beiden Bodendenkmäler sind von den Maßnahmen des Bebauungsplans nicht betroffen.

Der als Baudenkmal geschützte „Troackkasten“ wurde bereits zu 2 Ferienwohnungen umgebaut. Für den Fall von weiteren baulichen Maßnahmen ist die Erlaubnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art. 6 BayDSchG einzuholen und die Maßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Meldepflicht und der Einholung entsprechender Erlaubnis ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Kultur und Sachgüter	keine	keine	keine	<b>keine</b>

### 3.10 Wechselwirkungen

Es entstehen keine weiteren als die oben dargestellten Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches.

### 3.11 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Erweiterung des Huberhofes um einen Campingplatz erfolgt im Inneren des bereits als Freizeit- und Erholungsraum genutzten Areals. Damit werden keine neuen Flächen im Umgriff in Anspruch genommen. Eine merkliche Wirkung nach außen auf das Orts- und Landschaftsbild ist nicht gegeben.

Die Durchführung der Planung führt demnach zu keinen wahrnehmbaren Veränderungen im Landschaftsraum sodass kaum Unterschiede zu einer Nichtdurchführung der Planung bestehen.

## 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als Hinweise und Festsetzungen für die verbindliche Bauleitplanung zu beachten.

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen der möglicherweise erstellten Ferienhäuser in angrenzenden Grünflächen
- schonender Umgang mit Oberboden, gesondertes Lagern in Oberbodenmiete;
- Parkplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen;

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermäusen in und an Gebäuden sowie an zu fällenden Bäumen vor der Durchführung von Baumaßnahmen und Fällungen; die Untersuchungen sind mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf durchzuführen, um ggfls. notwendige Ersatzhabitats einrichten zu können.

Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung mit Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen im Falle des Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Tierarten;

Ggfls. Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse durch Anbringen oder Einrichten von Quartieren an Gebäuden und durch Aufhängen von Fledermauskästen entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung;

- Beseitigung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Errichtung von Zäunen nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm; davon ausgenommen sind Einfriedungen für Kleintiergehege;
- Außenbeleuchtung ist nur im unbedingten betriebsnotwendigen Maß und nur mit Insekten schonenden Gelblichtlampen oder warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.

Die von den Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärts gerichtete Strahler sind nicht zulässig.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und der Hecke im Westen wie in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt; für den Fall der Erforderlichkeit der Fällung eines Baumes, ist ein Ersatzbaum an geeigneter Stelle zu pflanzen;

- Für den Fall, dass der Ostflügel des Wimmerhofes errichtet wird und damit die ortsbildprägenden Bäume beseitigt werden, sind im Bereich des sich dann nach Westen öffnenden Hofes mindestens 7 St. Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

#### **4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Die Methodik des neuen Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach dem Regelverfahren entsprechend des Leitfadens in 5 Schritten vorgenommen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bezieht sich nur auf die bauleitplanerisch relevanten Eingriffsflächen (vgl. hierzu Punkt 2 und Abb. 4). Diese umfassen:

- den Teilbereich E: Camping-Bereich mit 6 Parzellen
- den Teilbereich G: Hecke

#### **Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung**

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Ausgangszustand).

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014) in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) sind in Punkt 2.4 des Umweltberichts beschrieben.

Die Bewertung aller weiterer Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Der Leitfaden sieht eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung von BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung vor. Demnach können BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) pauschal mit 3 WP und BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) pauschal mit 8 WP bewertet werden.

Entsprechend des Leitfadens steht es der Gemeinde offen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste zurückzugreifen.

Im vorliegenden Fall wird der größte Teil der Eingriffsfläche von strukturreichen Privatgärten und Kleingartenanlagen (P22) eingenommen, die entsprechend der Biotopwertliste mit 7 Wertpunkten bewertet sind. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird deshalb der tatsächliche Wert des BNT zu Grunde gelegt.



Abb. 8: Plangebiet mit Zuordnung der BNT für die relevanten Teilbereiche E und G

Die Flächengrößen der relevanten Teilbereiche sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Teilbereich E	Camping-Bereich mit 6 Parzellen	1.388	m <sup>2</sup>
Teilbereich G	Hecke	650	m <sup>2</sup>

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme in Punkt 3 des Umweltberichtes und der Listen 1a, 1b und 1c der Anlage 1 des Leitfadens wird der Ausgangszustand der Schutzgüter wie folgt bewertet:

Arten- und Lebensräume	Liste 1b: strukturreiche Privatgärten und mesophile Hecken <b>mittlere Bedeutung</b>
Boden und Fläche	Liste 1b: anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen <b>mittlere Bedeutung</b>
Wasser Grundwasser	Liste 1b: Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand; <b>mittlere Bedeutung</b>
Oberflächengewässer	Liste 1a: nicht vorhanden <b>keine Bedeutung</b>
Klima und Luft	Liste 1a: Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen; <b>geringe Bedeutung</b>
Landschaftsbild	Liste 1b: Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet; Weiler mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen; <b>mittlere Bedeutung</b>

### **Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere**

Im Rahmen der Ermittlung der Eingriffsschwere werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Dabei sind die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

Entsprechend des Leitfadens kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke. Aus dem Maß der baulichen Nutzung können Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet werden, anhand derer die Schwere der Beeinträchtigung der BNT ermittelt werden können.

Über diesen, aus der GRZ abgeleiteten Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören. D.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung.

Für das Baugebiet ist keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Für den Teilbereich E wird der Beeinträchtigungsfaktor aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet. In der Grundfläche sind ausschließlich die Grundflächen für die 4 möglichen Ferienhäuser mit je 80 m<sup>2</sup> enthalten. Die übrigen Flächen in dem Teilbereich umfassen Schotterrasen und Wiesenfläche. Der Baumbestand in der Fläche bleibt erhalten.

Für den Teilbereich G wird der Beeinträchtigungsfaktor aus der ursprünglichen Flächengröße der Hecke und der geschätzten verbleibenden Flächengröße abgeleitet. Die Flächengröße ergibt sich jeweils aus der Draufsicht, sodass auch überhängende Kronen einbezogen sind.

In nachfolgender Tabelle werden die Beeinträchtigungsfaktoren für die relevanten Teilbereiche E und G dargestellt.

		Baugrundstück m <sup>2</sup>	Grundfläche m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsfaktor
Teilbereich E	Camping-Bereich mit 6 Parzellen	1.388	320	0,23
Teilbereich G	Hecke	650	325	0,50

### **Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen können beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Der Leitfaden sieht hierfür einen Planungsfaktor von maximal 20 % vor. Die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung eines Planungsfaktors sind in Anlage 2, Tabelle 2.2 des Leitfadens als nicht abgeschlossene Liste aufgeführt.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in Punkt 4.1 des Umweltberichtes dargestellt.

Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Dieser Ausgleichsbedarf berechnet sich entsprechend des Leitfadens wie folgt:



Abb. 9: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
BNT-Code und Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
P22 strukturreiche Privatgärten (Teilbereich E)	1.388	7	0,2	1.943
B112 mesophiles Gebüsch/Hecken (Teilbereich G)	650	10	0,5	3.250
<b>Summe</b>	<b>2.038</b>			<b>5.193</b>
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Beitrag zum Insektenschutz			Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>Summe (max 20%)</b>				<b>5%</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>				<b>4.934</b>

Insgesamt ergibt sich für die Ausweisung des Sondergebietes „Huberhof Ollerding“ unter Berücksichtigung des Planungsfaktors „Licht“ ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 4.934 WP.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Schutzgut Hecke bildet die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild ist entsprechend des Leitfadens aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts immer gesondert verbal-argumentativ zu ermitteln. Wie in Punkt 3.8 des Umweltberichtes dargelegt ist der Verlust des ortsbildprägenden Baumbestandes beim Wimmerhof im Falle der Errichtung des Ostflügels nicht ausgeschlossen. Derzeit sind allerdings keine Umbaumaßnahmen vorgesehen. Im größten Teil des Gebietes bleibt der Baumbestand allerdings erhalten und auch die Hecke prägt weiterhin, wenn auch möglicherweise ausgelichtet, den Ortsrand des Weilers. Für den möglichen Verlust des Baumbestandes beim Wimmerhof sind entsprechende Ersatzpflanzungen auf der Westseite des Hofes vorzunehmen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes im Bereich des Weilers Ollering sind keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar, die zu Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen o.g. Schutzgüter führen würden.

#### **4.3 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfanges**

Damit dem ermittelten Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 1 S.1 BauGB in der Abwägung Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden können, werden im Rahmen des Maßnahmenkonzepts hierzu geeignete Maßnahmen auf dafür geeigneten Flächen entwickelt und anschließend der sich daraus ergebende Umfang des Ausgleichs ermittelt. Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein.

#### **Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept**

Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. Dies erfolgt durch eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT. Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Entsprechend des Leitfadens sollen dabei folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt werden:

- Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)
- Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen
- Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in den Gebietskulissen

Etwas über der Hälfte des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird im Anschluss an die neue Zufahrt erbracht. Der restliche Kompensationsumfang wird auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Baugebietes umgesetzt, um den landwirtschaftlichen Betrieb nicht unnötig einzuschränken. Mit der Aufteilung wird einerseits der Eingriff direkt am Ort des Geschehens

kompensiert und andererseits wird eine naturschutzfachlich hochwirksame Ausgleichsfläche geschaffen.

#### Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer mesophilen Hecke

Als Ausgleich ist die Anlage einer mesophilen Hecke (B112 mit 10 WP) auf Grünland (G11 mit 3 WP) am Westrand entlang der neu errichteten Zufahrt mit einer Flächengröße von 400 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Ausgleichsfläche liegt auf Teilflächen der Flurstücke 1156, 1191/3 und 1276.

In diesem Bereich ist bereits die Pflanzung von Obstbäumen als Ausgleich für die Zufahrt und die Parkplätze vorgesehen. Die für den Ausgleich der Zufahrt und der Parkplätze erforderlichen Obstbäume können in die Hecke gepflanzt werden.

In der 5 m breiten und 80 m langen Fläche soll eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Gehölzarten autochthoner Herkunft (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) angepflanzt werden. Bei einem Pflanzabstand von ca. 1,5 in den Reihen ergibt sich ein Bedarf von ca. 100 Pflanzen.

Es sollten die vorgeschlagenen Heister und Sträucher der Gehölzartenliste im Anhang verwendet werden. Die Pflanzung von Bäumen erübrigt sich im Hinblick auf die in die Hecke zu integrierende Obstbäume.

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

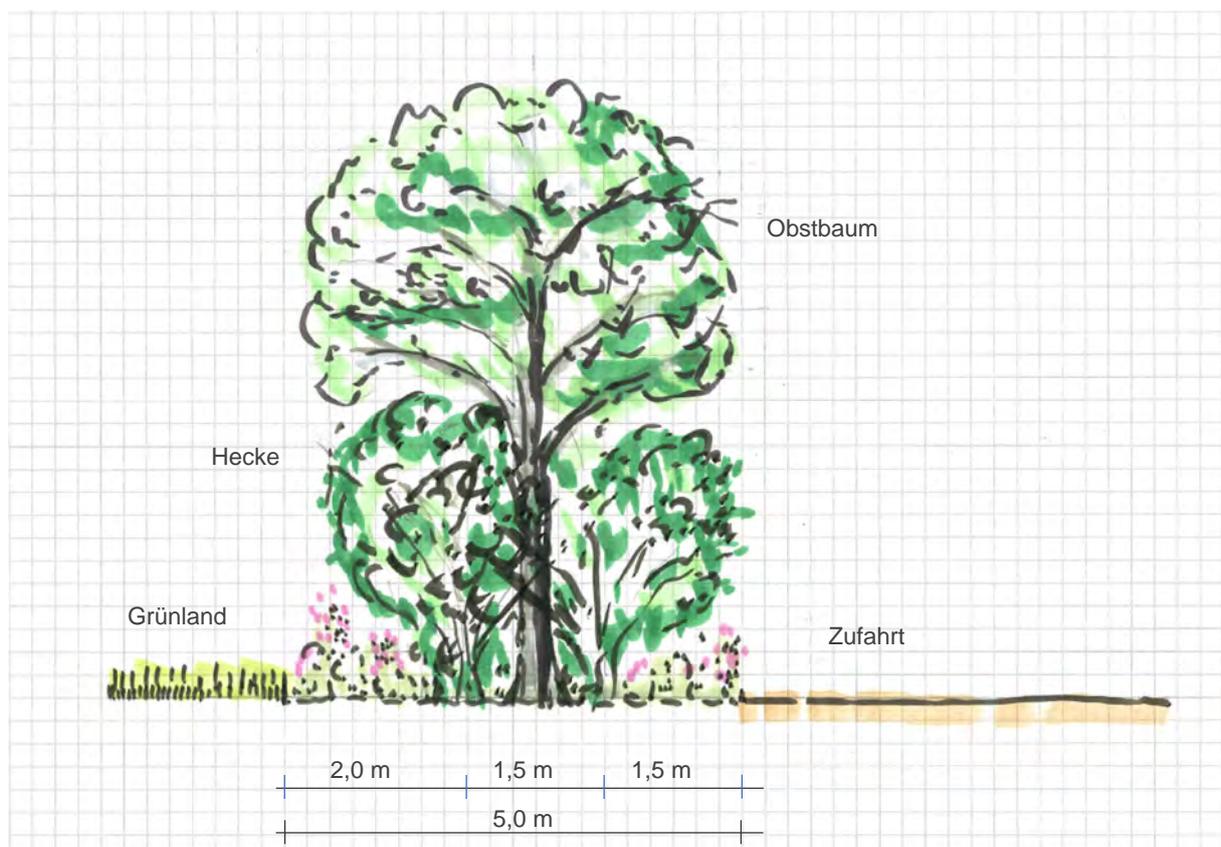


Abb. 10: Schemaschnitt durch die Hecke, unmaßstäblich

Die Ausgleichsfläche ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.



Abb. 11: unmaßstäbliche Darstellung der Ausgleichsfläche entlang der Zufahrt;

Ziel der Maßnahme ist es, eine mesophile Hecke (BNT B112) zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Struktureichtums in der Landschaft herzustellen sowie das Landschaftsbild zu bereichern. Für diesen BNT ist eine Wiederherstellbarkeit der Wertstufe 3 mit einer Entwicklungsdauer von 10-25 Jahren angegeben.

#### Ausgleichsmaßnahme A2: Entwicklung eines Ufersaumes:

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Herstellung eines mäßig artenreichen Ufersaums (K123 mit 7 WP) entlang eines Entwässerungsgrabens vorgesehen. Die Maßnahme soll auf dem Flurstück 194, Gemarkung Kay umgesetzt werden. Die Fläche befindet sich östlich von Ollerding in ca. 2,7 km Entfernung in den Ledermannwiesen, einer vernässten Geländeerinne, die etwas nördlich von Ramsdorf in den Lanzinger Bach entwässert.

Die Böden sind als Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment) anzusprechen. Die Ausgleichsfläche weist bereits vernässte Bodenverhältnisse auf.



Abb. 12: Ausgleichsfläche A2 – Anlage eines Ufersaumes

Für den erforderlichen Kompensationsbedarf von 2.140 WP ist eine Fläche von 535 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Fläche wird in Form eines ca. 107 m langen und 5,0 m breiten Streifens entlang des Grabens erbracht.

Der Graben selbst wird einschließlich seines Uferstreifens nicht zur Ausgleichsfläche hinzuge-rechnet. Ebenso zählt der Uferstreifen zwischen der Grundstücksgrenze im Westen und dem Graben nicht zur Kompensationsfläche.

Zur Entwicklung des Ufersaums sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Aufgrubbern des 5,0 m breiten Streifens
- Abräumen des Pflanzenmaterials,
- Einsaat mit einer Blumenwiesenmischung für Ufersäume bestehend aus 100 % Blumen mit Schwerpunkt auf Arten der Gewässer begleitenden Hochstaudenfluren; Verwendung von Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft: Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland; Nachweis der geforderten Saatgutqualität durch ein Zertifikat des Saatgutlieferanten;
- Pflege: nach dem Herstellungserfolg Mahd im Herbst ab dem 01.10. alle 1-2 Jahre nach Bedarf;
- Stehen lassen von ca. 30 % des Bestandes über den Winter im Wechsel, um Überwinterungsmöglichkeiten insbesondere für Insekten zu schaffen;
- Mahd mit insektenschonenden Geräten, Mulchmahd ist unzulässig, da dies die Entwicklung von Hochstauden (Blumen und Kräutern) unterbindet und den Tierbestand dezimiert;
- Generell: Abräumen des Mahdgutes;
- Unterlassung jeglicher Düngung und Pflanzenschutzmittel;
- Bekämpfung von Neophyten, v.a. von Drüsigem Springkraut durch Ausreißen von Juni bis Ende September; wenn erforderlich in mehrmaligen Durchgängen;
- Bei Bedarf ist bei größerem Aufkommen von Neophyten an den betroffenen Stellen 3 - 5 Jahre lang eine Frühmahd durchzuführen.
- Darüber hinaus ist im Anschluss an den Uferstreifen ein 5 m breiter Pufferstreifen einzuhalten, in dem auf jegliche Düngung verzichtet wird.

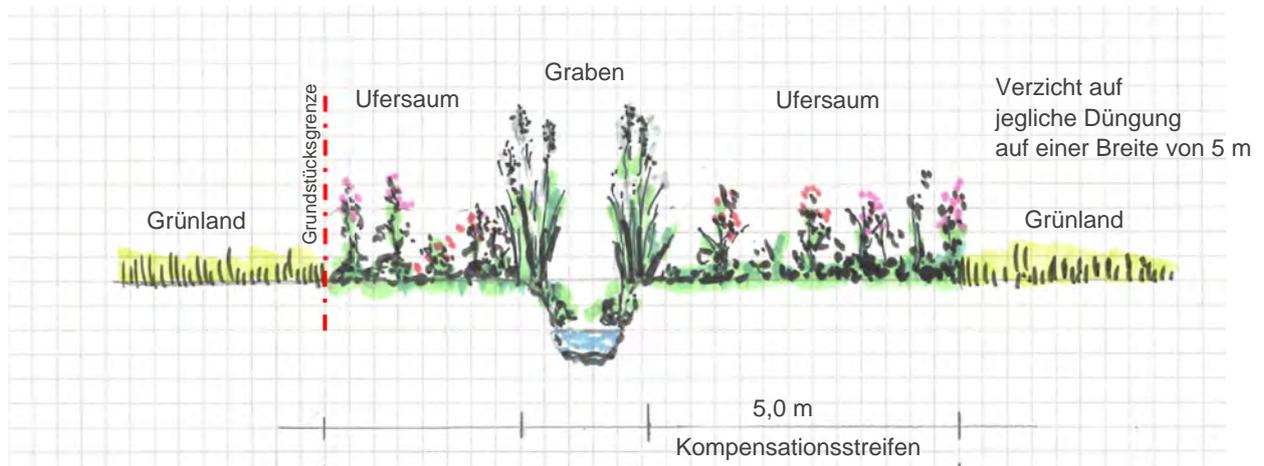


Abb. 13: Schemaschnitt durch den Graben mit Ufersaum und Ausgleichsfläche, unmaßstäblich

Ziel der Maßnahme ist es, einen mäßig artenreichen Ufersaum (K123) entlang eines Entwässerungsgrabens zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Struktureichtums in der Landschaft herzustellen sowie das Landschaftsbild zu bereichern. Der Ufersaum stellt zudem ein Nahrungsbiotop und Überwinterungsmöglichkeit insbesondere für Schmetterlinge und Hautflügler dar. Für diesen BNT ist eine Wiederherstellbarkeit der Wertstufe 2 mit einer Entwicklungsdauer von 5-9 Jahren angegeben.

**Schritt 5: Bestimmung des Umfangs,**

**Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung**

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix:

Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Aufwertung**	
				Prognosezustand nach Entwicklungszeit*	- Ausgangszustand
* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag« ** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren					

Abb. 14: Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten

Berücksichtigung der Entwicklungszeit von Ausgleichsmaßnahmen

In Schritt 4 ist der Umfang und die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Maßgebend ist der Vergleich des Zustands der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand).

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme weist eine Entwicklungsdauer bis 25 Jahre auf (Wiederherstellbarkeit der Wertstufe 2 bzw. 3). Ein Abschlag von dem Biotopwert infolge einer späteren Erreichung der vollen Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zielbiotop- und Nutzungstyps („Timelag“) ist deshalb nicht erforderlich.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Ausgleichsumfang dargestellt.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Ernstiegelsungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	mesophiles Gebüsch/Hecken	10	400	7	0	2.800
1	G11	Intensivgrünland	3	K123	mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	7	535	4	0	2.140
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>							935			<b>4.940</b>
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang						4.940	WP			
Summe Ausgleichsbedarf						4.934	WP			
<b>Differenz</b>						<b>6</b>	<b>WP</b>			

Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 4.934 WP wird durch die Anlage einer Hecke mit 2.800 WP innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und durch die Anlage eines Ufersaums mit 2.140 WP auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Die Hecke und die blühenden und fruchtenden Obstbäume entlang der neuen Zufahrt tragen zur Bereicherung des Landschaftsbildes und zum Erlebnisreichtum auf dem Bauernhof bei.

Wie bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter in Punkt 3 beschrieben und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, decken die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ab.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die geplante Erweiterung des Huberhofes erfolgt im Anschluss an die bestehende Hofstelle und ist durch vorhandene Infrastruktur erschlossen. Bei Durchführung der Planung und Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Eine Untersuchung von Planungsalternativen würde aus o.g. Gründen keine geringeren Beeinträchtigungen bewirken und ist deshalb nicht erforderlich.

## **6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ auf der Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung der Schutzgüter dienten neben eigener Erhebung und der Besichtigung der Flächen vor Ort folgende Unterlagen:

- Luftbilder,
- Bayernatlas
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB)
- Biotopkartierung Bayern,
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Traunstein,
- Angaben der Fachbehörden.

Es haben sich im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes bisher keine Schwierigkeiten bei der Bewertung des Bestandes und der Konfliktanalyse ergeben.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Durch das Monitoring werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwacht. Dabei sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Das Monitoring soll sich insbesondere auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist, oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist, so dass eine intensivere Überwachung notwendig erscheint.

Es wird empfohlen, die Entwicklung folgender Vegetationsbestände zu beobachten:

- Anwuchserfolg der Heckenpflanzung
- Artenzusammensetzung und Vorhandensein von Wiesenblumen und Kräutern im Ufersaum
- Auftreten von unerwünschten Pflanzen im Ufersaum, wie Drüsiges Springkraut, Brennessel, Zaunwinde;

Die Beobachtungstermine sollten vorzugsweise im Juni eines jeden Jahres erfolgen.

Sollte die Entwicklung nicht den genannten Entwicklungszielen entsprechen, so sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

## **8 Umsetzung der Maßnahmen**

### **8.1 Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung**

Unmittelbare gesetzliche Vorgaben zum Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gibt es nicht. Die Umsetzung der Maßnahmen muss nicht zwingend zeitgleich zum Eingriff, sie soll jedoch möglichst zeitnah erfolgen.

Die Ausgleichsfläche (Anlegen einer Hecke) sollte in der Pflanzzeit nach dem Satzungsbeschluss hergestellt werden. Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

Die Ansaat des Ufersaums sollte nach dem Satzungsbeschluss und entsprechend der Empfehlungen der Saatgutproduzenten im Spätsommer erfolgen.

### **8.2 Dauer der Maßnahme**

Flächen, bzw. die jeweiligen Maßnahmen müssen solange zur Verfügung stehen, solange die erheblichen Beeinträchtigungen des Eingriffes wirken. Ausgleichsflächen sind im jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten.

Die Herstellungs- und Entwicklungspflege dient der Herstellung und Erreichung des Entwicklungsziels. Sie ist im Bereich der Hecke und des Ufersaums solange durchzuführen, bis sich der angestrebte Vegetationsbestand eingestellt hat.

Daran schließt sich die Unterhaltungspflege an, mit der die Vegetationsbestände weiterhin erhalten werden.

Die Festlegung des Zeitraums für die Herstellung, Entwicklung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach naturschutzfachlichen Kriterien unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Der Zeitraum darf in der Regel 25 Jahre nicht überschreiten. Mit Blick auf die Verpflichtung nach Art. 1 Satz 1 BayNatSchG, wonach die Gemeinden ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewirtschaften, kann auch ein längerer Zeitraum in Betracht kommen.

Nach dem Erreichen der angestrebten ökologischen Funktion kann die weitere Pflege eingestellt oder im Falle der Fortführung der Pflege (=Unterhaltungspflege) Förderprogramme in Anspruch genommen werden. Die Fläche als solche bleibt weiterhin unbefristet als Ausgleichsfläche bestehen.

### **8.3 Rechtliche Sicherung**

Die Ausgleichsflächen sind soweit erforderlich rechtlich zu sichern. Eine gesonderte Sicherung ist nicht erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden.

Ist dies nicht der Fall, muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche dinglich gesichert werden. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die dingliche Sicherung wird als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und zusätzlich wird der Ausgleich je nach Zweck als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet.

Eine dingliche Sicherung ist nur entbehrlich, wenn Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken staatlicher oder kommunaler Träger stattfinden.

Die Eintragung im Grundbuch erfolgt zugunsten der Gemeinde, der nach § 4c BauGB die Kontrolle der Maßnahmen obliegt.

### **8.4 Umweltbaubegleitung**

Der Huberhof zeichnet sich durch eine orts- und landschaftsbildprägende Durchgrünung aus. Die Pflanzungen wurden durch den Hofbesitzer bisher sach- und fachgerecht selbst durchgeführt. Für die Herstellung des Ufersaums besteht ebenfalls die erforderliche Fachkenntnis. Eine Umweltbaubegleitung ist für die Herstellung der Hecke und des Ufersaums nicht erforderlich.

## 9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes werden die touristischen Ziele in der Region gefördert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Huberhof umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die Bewertung der Erheblichkeit der mit der Sondergebietsausweisung verbundenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt anhand einer 3-stufigen Skala mit der Einteilung in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Durchführung der Bewertung wurden Vorbelastungen sowie die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mitberücksichtigt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter, sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	keine	gering	keine	<b>gering</b>
Boden	gering	gering	keine	<b>gering</b>
Wasser	gering	gering	keine	<b>gering</b>
Tiere und Pflanzen	keine	gering	keine	<b>gering</b>
Mensch - Lärm	gering	keine	gering	<b>gering</b>
Mensch - Geruch	keine	keine	keine	<b>keine</b>
Mensch - Erholung	keine	keine	keine	<b>keine</b>
Orts- und Landschaftsbild	keine	gering	gering	<b>gering</b>
Kultur und Sachgüter	keine	keine	keine	<b>keine</b>

Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 4.934 WP wird durch die Anlage einer Hecke mit 2.800 WP innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und durch die Anlage eines Ufersaums mit 2.140 WP auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Verfasser: Planungsbüro Schuardt

Traunstein, den 31.03.2025



.....  
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schuardt  
Landschaftsarchitekt

## 10 Anhang: Gehölzartenliste

### Arten der mesophilen Hecke:

#### Großkronige Bäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mB., StU 16-18

Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )

#### Kleinkronige Bäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mB., StU 14-18

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Holzbirne	( <i>Pyrus communis</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )

#### Obstbaum:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB., StU 12-14

Auswahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege

#### Heister:

Mindestpflanzqualität: v.Hei., mB. 100-150

Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )

#### Sträucher:

Mindestpflanzqualität: v. Str., 5-6 Tr., 60-100

Hartriegel	( <i>Cornus sanguineum</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Kreuzdorn	( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wolliger-Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )

Es sind ausschließlich Gehölze autochthoner Herkunft (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu verwenden.