

II. UMWELTBERICHT



81. Änderung des Flächennutzungsplanes und

Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans „Rottau-West“ im Bereich Bastackerweg - Bernauer Straße (FI-Nr. 239 und 236/6, sowie Teilflächen der FI-Nr. 234 und 236/4)

Markt Grassau / Rottau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

UMWELTBERICHT

gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB

In der Fassung vom 24.05.2022

VERFASSER:

Tel +49 8053 518
Fax +49 8053 1047
la@schelle-heyse.de

www.schelle-hirnsberg.de
la@schelle-heyse.de



SHELLE HEYSE BEHR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Partnerschaft mbB Hirsberg 34 83093 Bad Endorf

Inhaltsverzeichnis

II.	UMWELTBERICHT	1
1	Einleitung	4
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans	5
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	7
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	7
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	11
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	11
2.1.2	Schutzgut Fläche	13
2.1.3	Schutzgut Boden	13
2.1.4	Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)	14
2.1.5	Schutzgut Klima / Luft	14
2.1.6	Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbildbild / Erholung)	15
2.1.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung, Bevölkerung)	16
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.2	Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18
2.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	18
2.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	19
2.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	19
2.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)	19
2.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft	20
2.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbildbild / Erholung)	21
2.3.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	21
2.3.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm und Erholungseignung, Bevölkerung)	21
2.3.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
2.3.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	22
2.3.11	Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	23

2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	25
2.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	25
2.4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
2.4.3	Maßnahmen zum Ausgleich	28
2.4.4	Artenschutzrechtliche Belange	31
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
3	Zusätzliche Angaben	32
3.1	Verwendete technische Verfahren, Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	32
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	34
3.3	Datengrundlage	34
3.4	Zusammenfassung	35
3.5	Quellenverzeichnis	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umgriff BP Rottau West (blau) sowie Erweiterung und Änderung (rot) (Quelle: BayernAtlas 2019).....	4
Abbildung 2: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983, mit Geltungsbereich (BP = rote Fläche, Erweiterung und Änderung = rot umrandet)	6
Abbildung 3: Biotopflächen (Quelle: BayernAtlas 2021).....	9
Abbildung 4: BayernNetzNatur-Projekt (Quelle: FinWeb 2021).....	10
Abbildung 5: Bestand, ohne Maßstab	12
Abbildung 6: Übersichtsbodenkarte (Quelle: BayernAtlas 2021).....	13
Abbildung 7: Lärmimmissionen (Quelle: BayernAtlas 2019)	16
Abbildung 8: Eingriffsermittlung ohne Maßstab (rote Schraffur = Eingriff; Faktor siehe Tabelle).....	27
Abbildung 9: Berechnungstabelle Kompensationsbedarf.....	27
Abbildung 10: Lageplan Ausgleichsfläche A1 (ohne Maßstab)	28
Abbildung 11: Lageplan Ausgleichsfläche A2, Fl.Nr. 181 (ohne Maßstab).....	29

1 Einleitung

Gemäß BauGB §1 Abs.5 sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Zudem ist „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ gemäß §1 Abs.6 Nr.7f BauGB und die „Versorgung, insbesondere mit Energie (...) einschließlich der Versorgungssicherheit“ gemäß §1 Abs.6 Nr.8e BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Markt Grassau ist bereits seit längerem auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück um ein kommunales, regenerativ betriebenes Heizwerk zur Fernwärmeversorgung des Ortsteils Rottau zu realisieren um somit seiner Verantwortung gegenüber den Bürgern nachzukommen. Da sich nun eine Möglichkeit gefunden hat plant die Marktgemeinde eine Erweiterung und die damit verbundene notwendige Änderung des Bebauungsplans „Rottau-West“.



Abbildung 1: Umgriff BP Rottau West (blau) sowie Erweiterung und Änderung (rot) (Quelle: BayernAtlas 2019)

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

verfügbar sind weicht die Gemeinde auf den Außenbereich am westlichen Ortsrand von Rottau aus und schließt damit die Lücke zur bestehende Hofstelle.

Am 05.10.2021 wurde durch den Gemeinderat des Marktes Grassau beschlossen, den Bebauungsplan „Rottau-West“ mit integriertem Landschafts- und Grünordnungsplan zu ändern und zu erweitern und den Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

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

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

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

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

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt in der Marktgemeinde Grassau, unmittelbar am westlichen Rand der Ortschaft Rottau, südlich der Bernauer Straße. Der Bereich schließt direkt westlich an den Bebauungsplan „Rottau-West“ an. Der Erweiterungsbereich ist ca. 15.873 m² groß und umfasst die Flächen mit den Flurstücknummern: Fl-Nr. 239 und 236/6, sowie Teilflächen der Fl-Nr. 234 und 236/4, Gemeinde Grassau / Gemarkung Rottau.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Bernauer Straße B305 mit dem daneben verlaufenden Radweg.

Im östlichen Bereich schließt das neu geplante Gewerbegebiet des Bebauungsplanes „Rottau-West“ an.

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

Westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Milchviehhaltung.

Das Planungsgebiet selbst wird aktuell ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Planung ist es das rot umrandete Planungsgebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und so die Lücke zur bestehenden Hofstelle zu schließen und den Ortseingang durch eine großzügige Begrünung und maßvolle Bebauung abzurunden.

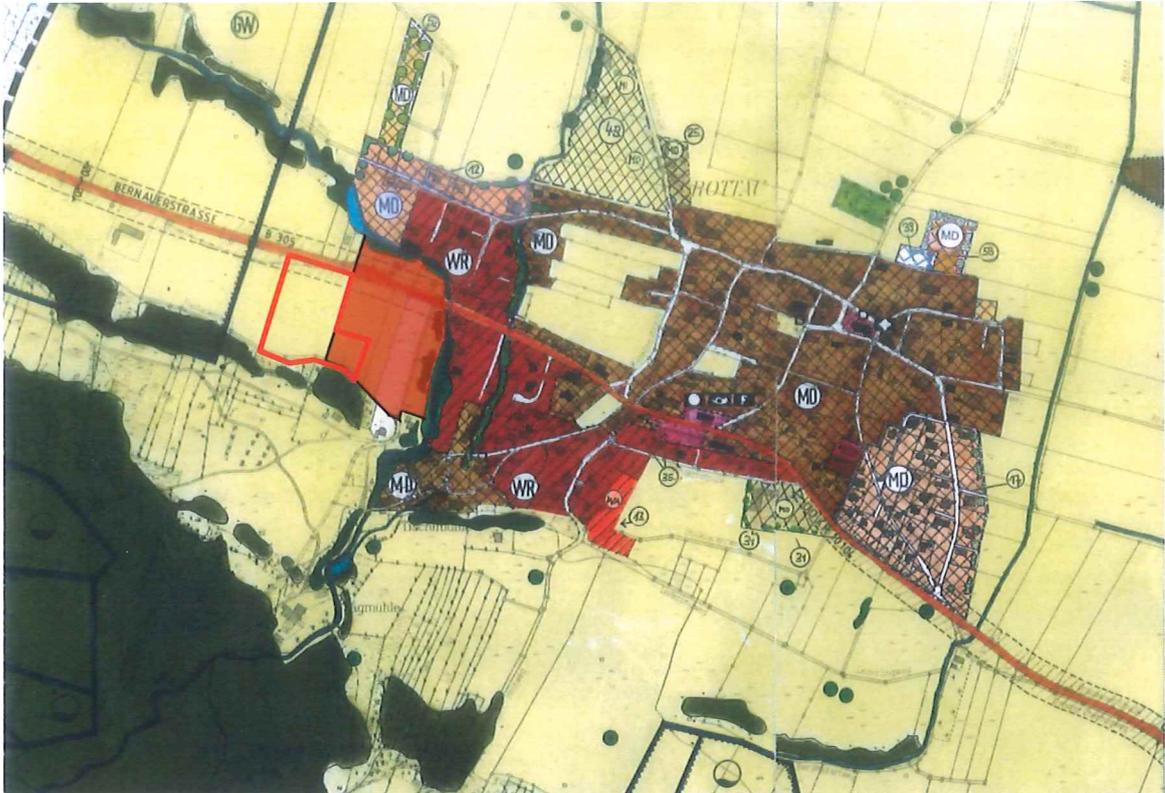


Abbildung 2: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983, mit Geltungsbereich (BP = rote Fläche, Erweiterung und Änderung = rot umrandet)

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Chiemgauer Alpen. Die dörfliche Szenerie, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, prägt das Bild der Gegend ebenso, wie die angrenzenden Moos- und Moorflächen im Norden Richtung Chiemsee. Rottau liegt zwischen 530 und 570 m ü.NN.

Das Baugebiet liegt im Mittel bei etwa bei 547 m ü.NN.

Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Medien und Wasser, sowie für die Abwasserbeseitigung, ist durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung wird über ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz des Marktes Grassau sichergestellt.

Alle Leitungstrassen laufen im Bereich des neu erstellten Bastackerwegs und werden in der südlich verlaufenden neu zu errichtenden Straße verlegt.

Lediglich eine bestehende Hauptwasserleitung PVC-DN200 verläuft zu dem neu zu planenden Bereich. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten, so dass hier keine Verlegung notwendig wird. Der Bauherr ist über die Lage informiert und hat diese bei Bedarf während der Bauarbeiten zu schützen.

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

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

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Anteil in %
„Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO (GE ₁ , GE ₂)	10.282 m ²	64 %
Private Ortsrandeingrünung E1	2.104 m ²	13 %
Private Ortsrandeingrünung E2	2.795 m ²	18 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	692 m ²	5 %
Gesamtfläche	15.873 m²	100 %

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

Allgemeine rechtliche Grundlagen:

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

Regionalplan 18 (RP 18)

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

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

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

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

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

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

Gemäß §8 Abs.3 BauGB wird somit die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ und die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Bebauungspläne

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

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

Satzungen und Verordnungen

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

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

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

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

Die Biotopflächen nördlich und östlich des Planungsgebietes gehören zum Biotop 8240-0001 Rottauer Bach westlich von Rottau. Südlich schließt das Biotop 8240-0003-002 Leitenwald westlich von Rottau an.

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

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

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

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



Abbildung 3: Biotopflächen (Quelle: BayernAtlas 2021)

Spezieller Artenschutz

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung bereits für den Bebauungsplan „Rottau-West“ untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens gelten in Abstimmung mit der UNB auch für den Erweiterungs- und Änderungsbereich.

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

Weitere Projekt- und Schutzgebiete

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

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

Die Planung betrifft diese Flächen jedoch nicht direkt und hat somit keinen negativen Einfluss auf die Schutzgebiete.

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

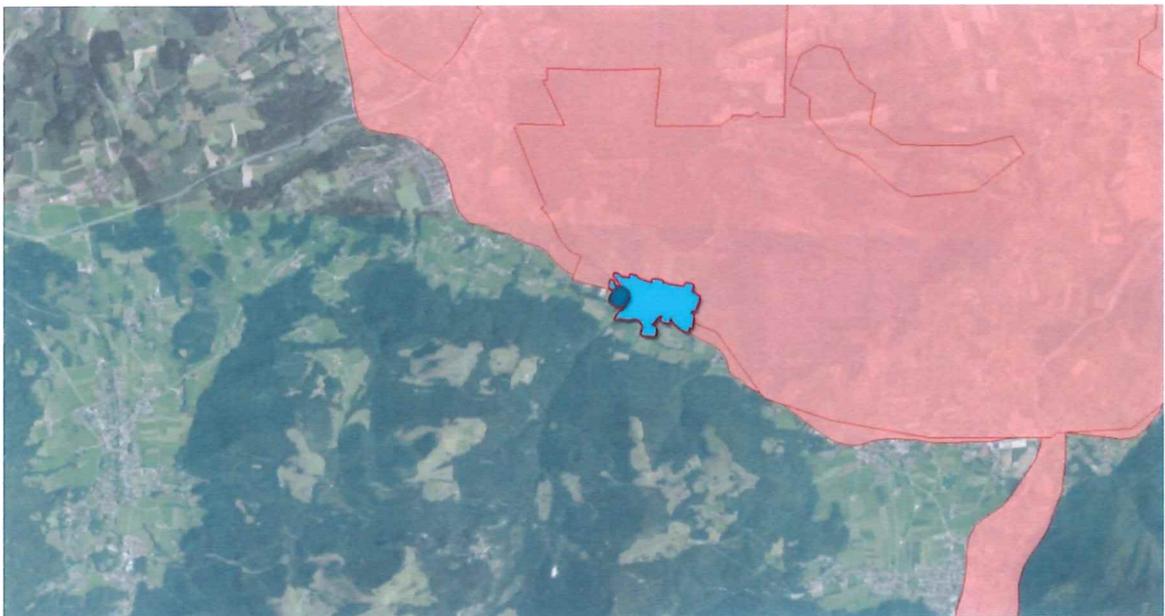


Abbildung 4: BayernNetzNatur-Projekt (Quelle: FinWeb 2021)

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

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen wurden dem angrenzenden Bebauungsplan „Rottau-West“ entnommen und für die vorliegende Erweiterung ergänzt.

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

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

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

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Flora:

Die aktuelle Vegetation im Erweiterungsbereich stellt größtenteils ein artenarmes, intensivgenutztes Grünland dar.

Fauna:

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung bereits für den Bebauungsplan „Rottau-West“ untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens gelten in Abstimmung mit der UNB auch für den Erweiterungs- und Änderungsbereich.

Im Rahmen einer Geländebegehung wurde vorab geprüft, ob eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung notwendig ist. Nach Feststellung der Erforderlichkeit (u.a. mögliches Potential für Fledermaus-Vorkommen) wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

Es kann ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen befinden, denn im Plangebiet oder angrenzend gibt es

keine Höhlenbäume. Aufgrund der Biotopstruktur der Umgebung nicht davon auszugehen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein essentielles Nahrungshabitat handelt.

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

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

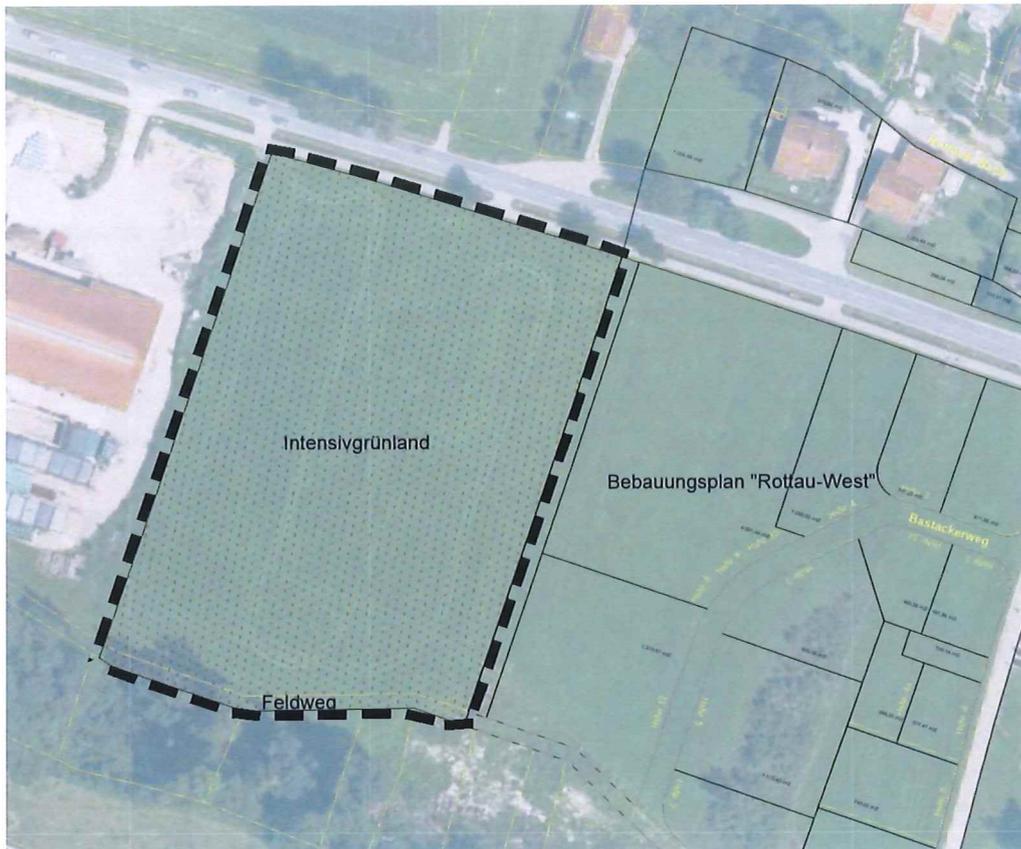


Abbildung 5: Bestand, ohne Maßstab

Schutzgebiete:

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

Die Biotopflächen nördlich und östlich des Planungsgebietes gehören zum Biotop 8240-0001 Rottauer Bach westlich von Rottau. Südlich schließt das Biotop 8240-0003-002 Leitenwald westlich von Rottau an.

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

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an Flächen des *BayernNetzNatur-Projekts*. Dies betrifft die Teilprojekte „Südlicher Chiemgau“ (Flächen-ID:120) und „Netzwerk für den

Kiebitz“ (Flächen-ID: 1016). Das erste Teilprojekt soll vor allem zur Erhaltung der Lebensräume des Wachtelkönigs, anderer Wiesenbrüter und der Streuwiesenflora am Chiemsee beitragen. Das zweite Teilprojekt fördert ganz konkret die Bedürfnisse der Kiebitze.

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

Die Planung betrifft diese Flächen jedoch nicht direkt und hat somit keinen negativen Einfluss auf die Schutzgebiete.

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

Die Biotopflächen nördlich und östlich des Planungsgebietes gehören zum Biotop 8240-0001 Rottauer Bach westlich von Rottau. Südlich schließt das Biotop 8240-0003-002 Leitenwald westlich von Rottau an.

2.1.2 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 15.873 m². Aktuell wird der Planbereich landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

2.1.3 Schutzgut Boden



Abbildung 6: Übersichtsbodenkarte (Quelle: BayernAtlas 2021)

Die Bodenübersichtskarte von Bayern zeigt, dass das Baugebiet zum Großteil auf Pararendzina aus Sand- bis Schluffgrus (Kurzname: 9c) liegt. Im Süd-Westen der Fläche geht

dieser Rendzina in Braunerde-Rendzina aus Grussand bis -schluff (Kurzname: 810) über. Die Sickerwasserrate des Bodens liegt in beiden Fällen bei über 1000 mm/a und ist damit sehr hoch.

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

2.1.4 Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

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

Aufgrund der Erfahrungswerte auf den angrenzenden Grundstücken kann von einem kiesigen Boden mit guter Sickerfähigkeit ausgegangen werden.

Ca. 160m östlich des Baugebiets fließt der Rottauer Bach, wie die Bernauer Ache oberhalb (südlich) von Rottau auch genannt wird. Dieser hat seinen Quellbereich zwischen Kampenwand und Hochplatte und fließt im Irschener Winkel, dem südwestlichen Zipfel des Chiemsees, in den See.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch in einer Hochwassergefahrenfläche. Zudem sind in der näheren Umgebung keine Brunnen- oder Heilquellnutzungen vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Bernau liegt ca. 2,50 km westlich.

Allerdings liegt der Geltungsbereich in einem sogenannten „Wassersensiblen Bereich“. Solche Standorte werden vom Wasser beeinflusst und können folgende Beeinträchtigungen mit sich führen: Flüsse und Bäche, die über die Ufer treten, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

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

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

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

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

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

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

2.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild / Erholung)

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

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

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

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

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

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

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

Lärm:

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



Abbildung 7: Lärmimmissionen (Quelle: BayernAtlas 2019)

Erholung und Freizeit:

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

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2021) sind im Planungsgebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler und kein geschütztes Ensemble vorhanden.

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

2.2 Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würde der Landschaftscharakter in der heutigen Form weiterbestehen. Die Fläche würde weiterhin entsprechend landwirtschaftlich genutzt werden.

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

Schutzgut Lebensräume und Arten

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

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die unversiegelte Grünflächen bliebe für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Klima /Luft

Das Gebiet bliebe als Entstehungsgebiet für Frischluft bestehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Siedlungsgrenze des neuen Baugebietes „Rottau-West“ würde den neuen Ortsrand bilden und die Intensiv genutzte Wiese würde eine Lücke zwischen neuem Baugebiet und landwirtschaftlicher Hofstelle bilden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Die Fläche würde sich nicht für die Erholungsnutzung entwickeln. Es würden keine neuen Arbeitsplätze in diesem Bereich geschaffen werden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Östlich befinden sich Flächen des *BayernNetzNatur-Projekts*, und des LIFE-Natur-Programms der Europäischen Union. Die Planung betrifft diese Flächen nicht und hat somit keinen negativen Einfluss auf die Schutzgebiete.

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

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung bereits für den Bebauungsplan „Rottau-West“ untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens gelten in Abstimmung mit der UNB auch für den Erweiterungs- und Änderungsbereich:

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagebedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Artenschutzrechtliche Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 15.873 m². Das Gewerbegebiet hat eine Fläche von 10.282m². Hinzu kommt eine befestigte Fläche für öffentliche Straßenverkehrsflächen von 692 m². Flächen für private Ortsrandeingrünung betragen 4.

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung mit Gewerbebauten, sowie Erschließungsflächen wird der anstehende Boden zu einem großen Anteil versiegelt. Durch Verwendung sickerfähiger Beläge und die Anlage großzügiger Grünflächen wird diese Beeinträchtigung minimiert. Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu verzeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Bauvorhaben führt zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt aufgrund flächensparender und großzügiger Grünflächen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Kurzfristig sind Eingriffe in tiefere Bodenschichten und starke Verdichtungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Temporär wiederkehrend sind keine Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

Ergebnis:

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

2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Bau der Gebäude wird in den hoch anstehenden Grundwasserspiegel eingegriffen. Für Oberflächengewässer hingegen sind bei Einhaltung aller rechtlichen

Schutzvorschriften und eines angemessenen Abstandes keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu verzeichnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung kommt es im Geltungsbereich längerfristig zu einer höheren Versiegelung auf Grund der Bebauung und somit zu entsprechenden Auswirkungen auf Bodenfunktionen, wie Sickerfähigkeit. Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung führen zu einer Verringerung der wasserrückhaltenden bzw. versickernden Fläche. Letzteres stellt bei den häufiger werdenden Starkregenereignissen eine immer wiederkehrende Bedrohung dar. Durch die Baukörper kommt es zudem zu einer Unterbrechung der Fließrichtung des Hangwassers. Der Eingriff der hohen Versickerungsrate in dem Gebiet wird durch die Verwendung von sickerfähigem Material reduziert und hat Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Ergebnis:

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

2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeiten entstehen kurzfristig erhöhte Abgas und Staubemissionen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist kleinklimatisch mit einer leichten dauerhaften Veränderung zu rechnen. Auf Grund der freien Lage des Bebauungsplans am Ortsrand sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist durch den zusätzlichen Verkehr auf den Gewerbegebietsflächen mit erhöhten Abgasen und andere Emissionen zu rechnen.

Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis:

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

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Großräumig betrachtet wird das Landschaftsbild von der Baumaßnahme kaum beeinflusst werden.

Kleinräumig wird der Ortsrand von Rottau durch die neuen Gebäude verändert. Hierbei ist jedoch die Vorbelastung durch das angrenzende neue Baugebiet „Rottau-West“ zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

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

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

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Gesundheitliche Negativ-Folgen werden nicht erwartet.

Ergebnis:

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

2.3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Ergebnis:

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

2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

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

Insgesamt wird das Vorhaben in keine besonders wertvollen Biotopstrukturen eingreifen. Die Realisierung des Vorhabens führt jedoch teilweise zum dauerhaften Verlust von Lebensraum und Bodenfunktionen. Der Verlust der Vegetationsflächen und des Bodens mit all seinen Funktionen innerhalb des Plangebietes wird in diesem Fachbeitrag ausgewertet und dargelegt. Das ökologische Defizit wird auf externen Ausgleichsflächen kompensiert. Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen abgesehen, bestehen keine besonderen Wechselbeziehungen im Plangebiet. Insgesamt ist zwar von einer Beeinflussung des Wirkungsgefüges und der Wechselwirkungen der Schutzgüter innerhalb

des Plangebietes auszugehen, es sind jedoch keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen von dieser zu erwarten. Die trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die mit dem Verlust der Freiflächen einhergehen, sind mit geeigneten Maßnahmen zu kompensieren.

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

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Der Erschließungsplan sieht einen sachgerechten Umgang mit Abwässern vor.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

Grundwasserwärmepumpen sind aufgrund des besseren Wirkungsgrades gegenüber Luftwärmepumpen zu bevorzugen.

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

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

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

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

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

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima

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

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

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

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Lebensräume und Arten:

Allgemeine Maßnahmen:

- Die an das Planungsgebiet angrenzenden geschützten Biotopflächen werden durch Hinweise zum Schutz vor schädigenden Einflüssen bewahrt.
- Zur Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches, mit dem Ziel der Entwicklung einer Feldhecke als Eingrünung nach Westen, mit dem Ziel der Durchgrünung zwischen den Gewerbeflächen, sowie mit dem Ziel einer großzügigen Ortsrandeingrünung nach Westen und Norden.
- Für die Grünlandflächen wird eine zwei- bis dreischürige Mahd ab 1. Juli, Entfernen des Mähgutes und Verzicht auf Düngemittel und Pestizide festgesetzt.
- Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut in den Ausgleichsflächen.

Maßnahmen zum Artenschutz:

- Auf die Verwendung UV-armer Leuchtmittel wird hingewiesen.
- Schaffung einer durchgängigen Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen zur Vernetzung der bestehenden Grünstrukturen

Schutzgut Boden und Wasser

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

Schutzgut Landschaftsbild

Zur landschaftlichen Einbindung tragen folgende Maßnahmen bei:

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

2.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

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

Einstufung des Zustands des Planungsgebietes und Beeinträchtigungsintensität

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

Die Flächen im Planungsgebiet wurden bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt und fällt in Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

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

- Das Gewerbegebiet GE mit GRZ 0,50 wird unter Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Der Bau von Straßen/Erschließung wird unter Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Flächen ohne Nutzungsänderung bzw. die großzügigen Flächen zur Eingrünung werden keiner Eingriffsschwere zugeordnet, da hier mit keinem Eingriff zu rechnen ist, welcher die ökologische Wertigkeit der Flächen herabsetzt.

Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von ca. 15.862 m² ein Kompensationsbedarf von **3.628 m²**.

Erweiterung und Änderung Bebauungsplan „Rottau West“

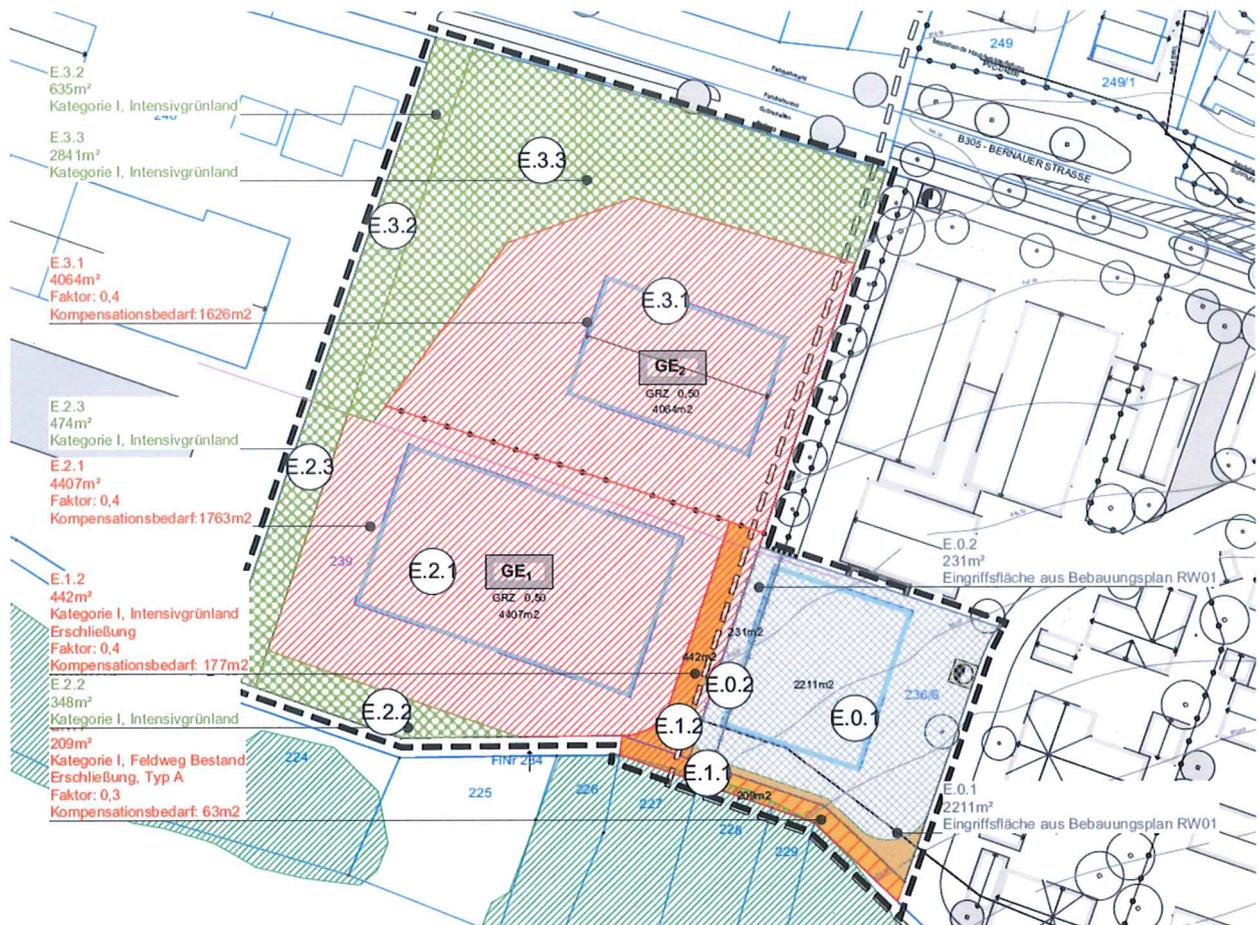


Abbildung 8: Eingriffsermittlung ohne Maßstab (rote Schraffur = Eingriff; Faktor siehe Tabelle)

Ermittlung des Eingriffsfaktors für die Berechnung der Kompensationsflächen nach Leitfaden

Kompensationsbedarf = Beeinträchtigungsfaktor x Fläche =

Ermittlung des Kompensationsbedarfs					
ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Beschreibung des Eintriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Faktor	Fläche in m ²	Kompensationsumfang (Leitfaden) in m ²
E.0.1	Eingriffsfläche aus Bebauungsplan RW01	kein Eingriff	0	2.211	0
E.0.2	Eingriffsfläche aus Bebauungsplan RW01	kein Eingriff	0	231	0
E.1.1	Kategorie I, Feldweg Bestand	Erschließung, Typ A	0,3	209	63
E.1.2	Kategorie I, Intensivgrünland	Erschließung	0,4	442	177
E.2.1	Kategorie I, Intensivgrünland	GE, Typ A, GRZ 0,50	0,4	4.407	1.763
E.2.2	Kategorie I, Intensivgrünland	Flächen zur Eingrünung, kein Eingriff	0	348	0
E.2.3	Kategorie I, Intensivgrünland	Flächen zur Eingrünung, kein Eingriff	0	474	0
E.3.1	Kategorie I, Intensivgrünland	GE, Typ A, GRZ 0,50	0,4	4.064	1.626
E.3.2	Kategorie I, Intensivgrünland	Flächen zur Eingrünung, kein Eingriff	0	635	0
E.3.3	Kategorie I, Intensivgrünland	Flächen zur Eingrünung, kein Eingriff	0	2.841	0
				15.862	3.628

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3.628 m².

Abbildung 9: Berechnungstabelle Kompensationsbedarf

2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Detaillierte Darstellung und Beschreibung der Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche A1 für GE₁ Ökokonto Gemeinde Grassau:

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für GE₁ (Eingriff E.1, E.1.2, E.2.1) wird im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Grassau auf einer Teilfläche der Fl.Nr.1388, Gemeinde Grassau, Gemarkung Rottau nachgewiesen. Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Grassau abgebucht und als Kompensationsfläche gem. Art.6a Abs.3a im Ökoflächenkataster erfasst.

Erforderliche Ausgleichsfläche 2.002 m²

Abgebuchte Teilfläche (Ausgleichsfaktor 0,3): 6.673 m²

Entwicklungsziel:

Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes

Reaktivierung des Hochmoorwachstums

Sicherung und Entwicklung nässespezifischer Hochmoorvegetation

Bindung atmosphärischen Kohlendioxids (Reduzierung des Treibhauseffektes)

Herstellung und Pflegemaßnahmen:

Verschließen von Gräben und Torfstichen

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

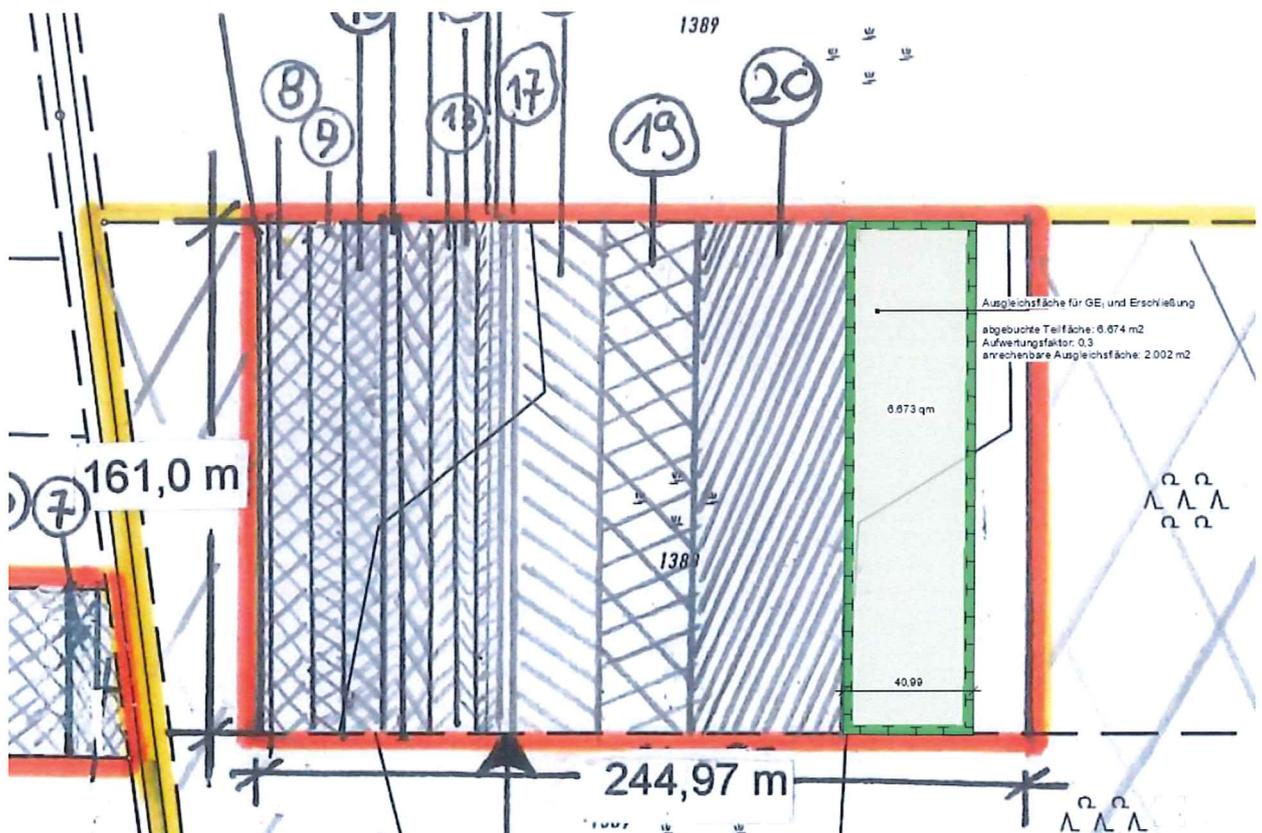


Abbildung 10: Lageplan Ausgleichsfläche A1 (ohne Maßstab)

Ausgleichsfläche A2 für GE₂ Fl.Nr. 181:

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff GE₂ (Eingriff E.3.1) wird im Rahmen der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 181 Gemeinde und Gemarkung Rottau erbracht.

Erforderliche Ausgleichsfläche 1.626 m²
 Anrechenbare Ausgleichsfläche: 1.626 m²
 Entwicklungsziel:

Auf der mit Planzeichen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche (T-Linie) sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen: Entwicklung von artenreichem, extensiv genutzten Grünland:

Aushagerung durch Abtrag von 10cm des Oberbodens auf der gesamten Fläche. Der Aushub muss abgefahren werden. Auftrag von Kies-Sand in einer Schichtdicke von 10cm und Einarbeiten durch Fräsen.

Ansaat der Fläche mit Heudruschsaat von naheliegenden Landschaftspflegeflächen bzw. autochthonem Saatgut aus dem Wuchsgebiet des „Naturraum Inn-Chiemsee-Hügelland“. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: 2-schürige Mahd ab dem 15.06. Das Mahdgut muss entfernt werden. An jährlich wechselnden Stellen sind Altgrasstreifen (20% der Fläche) zu belassen.

Maßnahmen zur Boden Melioration bzw. kulturtechnische Maßnahmen zur Werterhöhung des Bodens (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) sind in den gesamten als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen

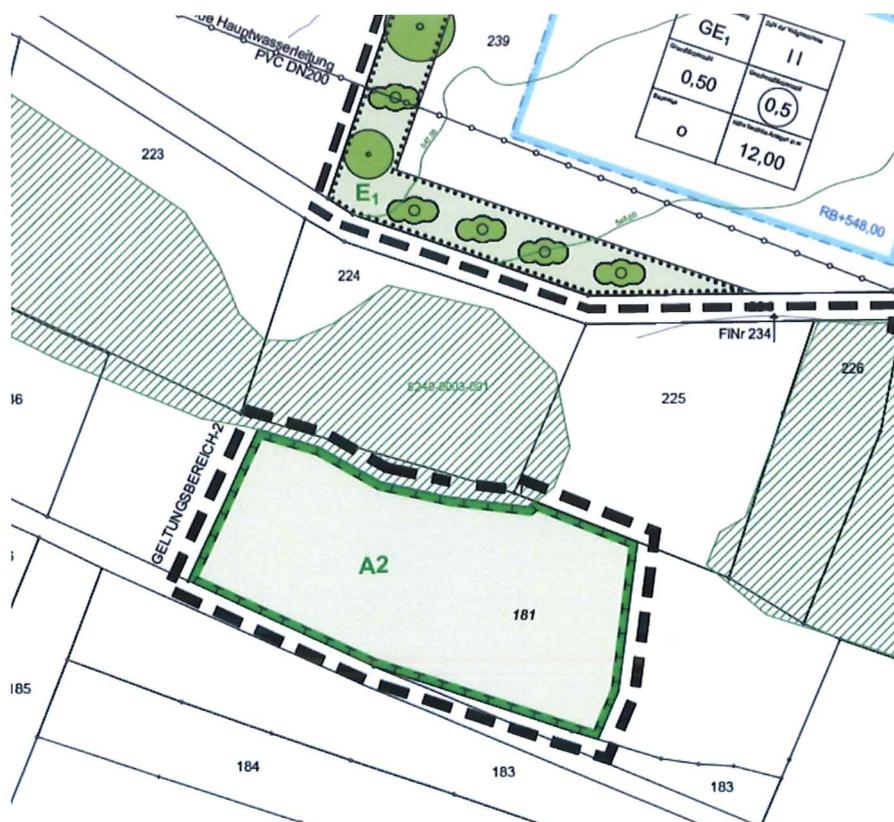


Abbildung 11: Lageplan Ausgleichsfläche A2, Fl.Nr. 181 (ohne Maßstab)

Allgemeine Hinweise zu Ausgleichsflächen

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

Sicherung von Ausgleichsflächen

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

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

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

2.4.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung bereits für den Bebauungsplan „Rottau-West“ untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens gelten in Abstimmung mit der UNB auch für den Erweiterungs- und Änderungsbereich.

Deshalb wird Hinblick auf die Betroffenheit von Arten der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Rottau West“ vom 16.10.2021 verwiesen.

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

In diesem Gutachten konnten im Plangebiet Vorkommen sap-relevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Allenfalls in den Gehölzbeständen, die an das Gebiet angrenzen, wurden Brutvögel oder jagende Fledermäuse nicht ausgeschlossen. Diese Beurteilung gilt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch für die geplante Erweiterung.

Die Erweiterungsflächen werden ebenfalls als Intensivgrünland genutzt. Auch aufgrund der Lage zwischen der Straße im Norden, den Gehölzen im Süden und dem Bestandsgebäude im Westen werden dort keine Habitate von Arten erwartet, die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung relevant sind.

Folgende Maßnahmen werden in den Hinweisen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Im Bereich der Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke sind bei Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper) einzusetzen.
- Für Beleuchtungseinrichtungen ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Stattdessen sind Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° oder Gehäuse- bzw. Beleuchtungseinrichtungen mit engem Abstrahlwinkel (z.B. über doppeltasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden) zu verwenden.
- Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.
- Es sollte ein Beleuchtungskonzept erarbeitet werden, damit die angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche nachts nicht erleuchtet oder angestrahlt werden.
- Die angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche sind während der Bauzeit durch einen wirksamen Baumschutz abzuschirmen.
- Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahme zu prüfen, ob Vorkommen der gefährdeten Feldgrille (Rote Liste Status 3) von der Baumaßnahme betroffen sein können

(Vgl. Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Steil Landschaftsplanung vom 16.10.2019 und Ergänzung vom 16.10.2021)

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Der Markt Grassau ist bereits seit längerem auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück um ein kommunales, regenerativ betriebenes Heizwerk zur Fernwärmeversorgung des Ortsteils Rottau zu realisieren um somit seiner Verantwortung gegenüber den Bürgern nachzukommen. Da sich nun eine Möglichkeit gefunden hat plant die Marktgemeinde eine Erweiterung und die damit verbundene notwendige Änderung des Bebauungsplans „Rottau-West“. Bei der Standortwahl gab es aufgrund fehlender geeigneter Standorte und günstiger vorhandener Erschließung durch en Bebauungsplan“Rottau-West“ keine Alternativen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren, Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

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

Die charakterisierenden Arten des Grünlands wurden durch Vegetationsaufnahmen erfasst und entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ klassifiziert.

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

Hinsichtlich der Immissionssituation wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten durch die Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut (26.11.2021) erstellt.

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen (Relevanzprüfung zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung von Steil Landschaftsplanung; 16.10.2019 und Ergänzung vom 16.10.2021) wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

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

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

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

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

3.3 Datengrundlage

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

In Absprache mit der UNB Rosenheim konnte die für den angrenzenden Bebauungsplan „Rottau-West“ erstellte Relevanzprüfung auch für die Erweiterung und Änderung mit vorliegender Umweltprüfung verwendet werden.

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Rottau West“ der Gemeinde Grassau, Landkreis Traunstein von Steil Landschaftsplanung, Perchastr. 7 – 82335 Berg, vom 16.10.2019 und Ergänzung vom 16.10.2021
- immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut vom 26.11.2021

3.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Grassau stellt einen Bebauungsplan für die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Rottau-West auf. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,59 ha.

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

Für das **Schutzgut Fläche** sind aufgrund flächensparender Erschließung und großzügiger Eingrünung **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Boden** sind insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima/Luft** sind insgesamt als **gering** einzustufen. Die Frischluftversorgung wird eingeschränkt, wird jedoch durch große zusammenhängende Freiflächen und großzügige Eingrünungsflächen weiterhin sichergestellt.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten, da sich vor allem das Ortsbild bzw. der westliche Ortseingang durch die neue Bebauung verändern wird, andererseits bereits eine Vorbelastung durch das angrenzende neue Baugebiet vorliegt.

Für das **Schutzgut Mensch** sind insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Gesundheitliche Negativ-Folgen werden nicht erwartet.

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

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

Die Planung hat **keinen negativen Einfluss** auf Natura 2000 bzw. Landschaftsschutzgebiete Und auch die Biotopflächen in diesem Planungsgebiet werden von den Baumaßnahmen nicht tangiert.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung bereits für den Bebauungsplan „Rottau-West“ untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens gelten in Abstimmung mit der UNB auch für den Erweiterungs- und Änderungsbereich. Die Relevanzprüfung zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage) hat ergeben, dass **keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände** bei der Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden. Eine Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter, planungsrelevanter Arten ist im Geltungsbereich daher nicht zu erwarten, zumal auch keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind und keine artenschutzrechtlich geschützten Arten beobachtet wurden.

Der benötigte Ausgleich wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt. Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von ca. 15.862 m² ein **Kompensationsbedarf von 3.628 m²**.

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für GE₂ (Eingriff E.3.1) wird im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Grassau auf einer Teilfläche der Fl.Nr.1388, Gemeinde Grassau, Gemarkung Rottau nachgewiesen.

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff GE₁ (Eingriff E.1, E.1.2, E.2.1) wird im Rahmen der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 181 Gemeinde und Gemarkung Rottau erbracht.

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

3.5 Quellenverzeichnis

- BauGB, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage 011.2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 11.2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 11.2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Geologie und Boden, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 11.2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Wasser, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 11.2021
- BayernAtlas Kartenviewer: [www. geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Online-Abfrage 11.2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: www.abudis.bayern.de, ABuDis (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5)), Online-Abfrage 11.2021)
- Deutscher Wetterdienst: www.dwd.de, Wetterdaten Online-Abfrage 08.2019
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2003
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 12. Fortschreibung in Kraft seit 28.10.2017
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Rottau West“ der Gemeinde Grassau, Landkreis Traunstein von Steil Landschaftsplanung, Perchastr. 7 – 82335 Berg, vom 16.10.2019 und Ergänzung vom 16.10.2021
- immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut vom 26.11.2021