

Mühlbacher
und Hilse

Landschaftsarchitekten
PartGmbH

Herzog-Friedrich-Straße 12
D-83278 Traunstein

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

Bauvorhaben:

Markt Marktschellenberg
Bebauungsplan Nr. 10
„Gewerbegebiet Almbachklamm Ost“
mit integriertem Grünordnungsplan

Umweltbericht

07.08.2017

16.11.2022

Auftraggeber:

Markt Marktschellenberg

Verfasser:

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

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 3 |
| 1.1 | Inhalt und Ziele der Bauleitpläne | 3 |
| 1.2 | Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze | 3 |
| 2 | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung | 3 |
| 2.1 | Schutzgut Boden | 4 |
| 2.2 | Schutzgut Wasser | 4 |
| 2.3 | Schutzgut Luft und Klima | 5 |
| 2.4 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 5 |
| 2.5 | Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)..... | 6 |
| 2.6 | Schutzgut Landschaft..... | 7 |
| 2.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 7 |
| 2.8 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 7 |
| 3 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung..... | 7 |
| 4 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen..... | 8 |
| 4.1 | Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... | 8 |
| 4.2 | Eingriffsbilanzierung | 9 |
| 4.3 | Ausgleichsmaßnahmen..... | 10 |
| 5 | Planungsalternativen | 11 |
| 6 | Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 11 |
| 7 | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen | 12 |
| 8 | Zusammenfassung..... | 12 |

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitpläne

Die Gemeinde Marktschellenberg hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Almbachklamm Ost“ beschlossen. Ziel ist die Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes zur Erweiterung der Gewerbeflächen der Elektro-Mechanik Meisl GmbH durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Durch die Grünordnungsplanung werden die gesetzlichen Anforderungen des Naturschutzes bearbeitet, wobei durch gezielte Festsetzungen vor allem dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen wird. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird angewendet.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu. Der Regionalplan der Region Südostoberbayern fordert die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen auf das Nötigste zu beschränken.

Die grundsätzlichen Aussagen zum Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit und der Abwägung wurde das allgemeine Interesse die Gewerbeflächen zu erweitern, als vorrangig erachtet.

Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine naturschutzrechtlichen Gebiete vor. Bau- und Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Zur Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurden verschiedene Datenquellen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Berchtesgadener Land, die Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marktschellenberg herangezogen. Zudem wurden am 22.06.2012 eine Ortsbesichtigung vorgenommen.

Die beplante Fläche grenzt an die B 305 an und wird im Osten von der Straße nach Point bzw. von größtenteils bewaldeten Hängen begrenzt. Am Hangfuß wurde der Wald gerodet. Die Fläche selbst wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Das geplante Baugebiet liegt im Tal der Berchtesgadener Ache und gehört naturräumlich zu den Untersberg-Vorbergen der Berchtesgadener Alpen. Das Schellenberger Tal ist bestimmt von Gesteinen der Kreidezeit. Die Labilität dieser Gesteine ist zu berücksichtigen. Genaue Angaben zu den örtlichen Bodenverhältnissen liegen nicht vor. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes und der damit einhergehenden Überbauung, Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall bzw. einer Störung der Bodenfunktionen. Daraus ergeben sich generell folgende Auswirkungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung
- Verringerung der Retentionsräume
- Rückgang/Bestandsveränderung bei Flora und Fauna

Die Baumaßnahmen führen zu einem Verlust von Boden. Dieser geht somit als Lebensraum für Pflanzen, Bodenorganismen und Tiere verloren, er steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung. Die Filterwirkung des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist in den versiegelten Bereichen nicht mehr gegeben. Bodenbelastungen können besonders entlang der Zufahrtsstraßen in Form von Immissionen erfolgen.

Durch die gewerbliche Nutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Zum Bodenschutz wird die Versiegelung möglichst gering gehalten. Stellplätze werden versickerungsfähig gestaltet. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Versickerung möglichst des gesamten Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Auf diese Weise können die Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Gut 250 m westlich des Geltungsbereiches verläuft die Berchtesgadener Ache, die vom Berchtesgadener Talkessel in Richtung Salzach fließt. Die Berchtesgadener Ache ist ein Gewässer III. Ordnung und besitzt einen ausgeprägten Wildbachcharakter. Die Gewässergüte ist mit Güteklasse II als mäßig belastet einzustufen.

Zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen liegen keine Angaben vor. Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.

Laut dem Informationsdienst Alpine Naturgefahren wird südlich des geplanten Gewerbefläche und östlich Süssenlehen auf Georisiken (Rutschanfälligkeit) hingewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein warnt vor flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm aus den angrenzenden Hangbereichen bei Starkniederschlägen (Sturzfluten). Diese Gefahr ist in der Ausführung planerisch zu berücksichtigen. Es sind Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

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

Die Berchtesgadener Ache ist von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

Betriebsbedingt ergeben sich kaum Auswirkungen auf die örtlichen Wasserverhältnisse.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglichst innerhalb des Geltungsbereiches vorgeschrieben. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen zur Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser werden gegebenen-

falls eingeholt. Stellplätze werden aus versickerungsfähigen Belägen ausgeführt. Damit kann die Grundwasserneubildung z.T. wiederhergestellt werden.

Am Ostrand des Geltungsbereiches befindet sich ein flacher Graben. Durch den Ausbau des Grabens wird das Hangwasser aus den östlich angrenzenden Hängen abgeleitet werden.

Es kann von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Das Klima im Berchtesgadener Raum wird als thermisches und reizklimatisches Hochgebirgsklima beschrieben und wird durch die Föhnwinde geprägt.

Der Geltungsbereich selbst ist weitgehend eben.

Auswirkungen: Durch eine Überbauung der Eingriffsfläche wird kleinklimatisch die Verdunstung reduziert und die Wärmeabstrahlung erhöht. Die Folge sind lokal höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte. Damit verringert sich die Kaltluftbildung.

Um negative Auswirkungen zu mindern werden im Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der zulässigen Wandhöhe getroffen. Zur Erhöhung der Verdunstungsrate sind Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung werden klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen nicht wesentlich beeinträchtigt.

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

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Biotopflächen. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. In feuchteren Randbereichen der Wiese finden sich kleinflächig Hochstauden. Die Hangflächen östlich des Grabens sind bewaldet. Eingriffe finden hier nicht statt. Die Flächen am Hangfuß stellten sich zum Zeitpunkt der Beauftragung 2012 als Rodungsfläche dar. Inzwischen ist die Sukzession so weit fortgeschritten, dass hier von einem Vorwaldstadium zu sprechen ist.

Entlang der B 305 befindet sich eine Baumreihe.

Die Biotopkartierung weist im weiteren Umkreis (mind. 400 m entfernt) folgende Biotope aus:

- A 8344-125-01 Almbachklamm und Silberkopf: größtenteils natürliche und naturnahe Fließgewässer, alpine Rasen und basenreiche Kiefernwälder; westlich der Berchtesgadener Ache.
- A 8344-128-01 Schneeheide-Kiefernwälder zwischen Almbachklamm und Hartl: basenreiche Kiefernwälder, Felsvegetation, alpine Rasen: ebenfalls westlich der Ache gelegen.
- A 8344-127-01 Schneeheide-Kiefernwälder zwischen Laroswacht und Almbachklamm: größtenteils Felsvegetation, alpine Rasen, basenreiche Kiefernwälder; südwestlich von Ache und Plangebiet.
- A 8344-132-02: Halbtrockenrasen und Magerwiesen zwischen Hammerstiel und Waldl; nordwestlich der Ache.
- A 8344-054-06: Flachmoore und Feuchtwiesen an den Talflanken zur Berchtesgadener Ache; nördlich des geplanten Baugebietes.
- A 8344-055-05: Magerrasen und artenreiches Extensivgrünland zwischen Schnitzhof und Point; nördlich des geplanten Baugebietes.

Südwestlich der Berchtesgadener Ache befinden sich das

- Landschaftsschutzgebiet 442.01 „Untersberg mit Randgebieten“ und das
- FFH-Gebiet „Untersberg“.

Die Artenschutzkartierung (ASK) weist keine Fundpunkte auf.

Die Waldbereiche östlich des Baugebietes sind als Schutzwald ausgewiesen.

Auswirkungen: Die Grünflächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle und geschützte Artenvorkommen sind nicht anzutreffen.

Die Biotop im Umkreis werden aufgrund der Entfernung und der Barrierewirkung der B 305 und der Berchtesgadener Ache nicht negativ beeinträchtigt. Weder das Landschaftsschutzgebiet noch das FFH-Gebiet werden beeinflusst. Waldflächen werden nicht beansprucht.

Aufgrund der notwendigen Verbreiterung der Bundesstraße kann die Baumreihe entlang der B 305 nicht erhalten werden. Die Bäume sind weitgehend zu ersetzen (auch entlang der Erschließungsstraße möglich).

Durch den Erhalt von Wiesenflächen werden negative Auswirkungen gemindert. Notwendige Einfriedungen werden ohne Sockelmauern errichtet, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Betriebsbedingt ergeben sich kaum Auswirkungen.

Es kann von einer geringen Erheblichkeit des Eingriffs ausgegangen werden.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Beschreibung: Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die momentane Nutzung verursacht kaum Lärmemissionen. Der Geltungsbereich ist durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der B 305 stark vorbelastet.

Der Geltungsbereich liegt in einem für Erholung und Tourismus bedeutsamen Gebiet.

Auswirkungen: Die geplante Fläche dient der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine direkte Bedeutung für die Naherholung ist nicht gegeben. Bestehende Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt.

Die westlich des geplanten Gewerbegebietes vorbeiführende Bundesstraße weist ein erhebliches Verkehrsaufkommen auf. Aufgründessen wurde durch das Büro Kirchner ein Gutachten zum Lärmschutz erstellt (23.09.2012). Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu berücksichtigen. Hier werden die erforderlichen Eigenschaften der Außenbauteile beschrieben (z.B. Aufbau der Außenwände, Dachdämmung).

Während der Bauzeit kann es zu Störungen durch Lärmemissionen kommen. Betriebsbedingt kommt es zu einer erhöhten Lärmentwicklung. Diese liegt im Bereich der üblichen Gewerbe-
nutzung.

Emissionsrechtliche Belange werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich liegt im Talraum der Berchtesgadener Ache. Die bergige Landschaft ist geprägt von seinem Strukturreichtum mit einem Wechsel von Wald- und Wiesenflächen, Berghängen und Schluchten, Bachtälern, Moorflächen und Siedlungen. Die Berghänge sind größtenteils bewaldet.

Entlang der B 305 befindet sich eine schöne Allee. Westlich der B 305 liegen weitgehend ebene Grünlandflächen und, im Hintergrund, die Berchtesgadener Ache. Nördlich grenzt Grünland an und östlich befinden sich Waldflächen; das Gelände steigt hier recht steil an.

Auswirkungen: Die geplante Bebauung führt zu einer dauerhaften Veränderung des Plangebietes. Wichtige Blickbeziehung werden aufgrund der Lage jedoch nicht beeinträchtigt.

Durch Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe, der architektonischen Gestaltung und grünordnerischer Maßnahmen wird das Baugebiet möglichst gut in die Landschaft integriert. Dabei ist der Ersatz für wenigstens Teile der bestehenden Baumreihe entlang der B 305 von entscheidender Bedeutung. Die Bäume können auch entlang der Erschließungsstraße gepflanzt werden.

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Als „Wechselwirkungen“ bezeichnet man Prozesse, die sich zwischen den einzelnen Schutzgütern abspielen. Diese können informativer, energetischer oder stofflicher Art sein und gegenläufig, additiv oder synergetisch zusammenwirken.

Die Wechselwirkungen, die durch das hier behandelte Bauprojekt ausgelöst werden, beziehen sich im Wesentlichen auf den Boden und die Landschaft. Mit der Beeinträchtigung des Bodens werden Wirkungen auf Wasser (Verlust der Filterfunktion), Pflanzen und Tiere (Lebensraumverlust) und Klima (Veränderung des Kleinklimas) initiiert. Die Projektfolgen für das Landschaftsbild wirken sich nachhaltig auf den Menschen (Erholung) aus.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- Förderung der Grundwasserneubildung durch Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser so weit möglich innerhalb des Geltungsbereiches. Zur Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser ins Grundwasser wird ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet.
- Aufweitung des Grabens am Ostrand des Grundstücks zur Ableitung von Hangwasser.
- Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.
- Begrenzung der GRZ.

Schutzgut Klima / Kleinklima

- Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünung bzw. Baum- und Strauchpflanzungen.
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhe
- Verbot von geschnittenen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Begrenzung der Nutzungsintensität der Wiesenfläche.
- Ersatz von Bäumen für den Verlust der Baumreihe an der B 305 (auch entlang der Erschließungsstraße möglich).
- Aufweitung des Grabens an der östlichen Grundstücksgrenze zur Spontanbesiedlung von Hochstauden. Die Gestaltung erfolgt möglichst naturnah.
- Verwendung gebietseigener, standortgerechter Gehölzarten.
- Notwendige dauerhafte Einfriedungen müssen ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10-15 cm errichtet werden.

Schutzgut Mensch und Landschaft

- Berücksichtigung emissionsrechtlicher Belange.
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhe und regionaltypisch angepasste architektonische Gestaltung des Bauwerks.
- Verbot von Koniferenhecken.

4.2 Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerischer Leitfaden, 2003).

Auszugleichen ist der gesamte Eingriffsbereich. Dieser errechnet sich aus dem Geltungsbereich abzüglich bereits versiegelter Flächen, des Grünstreifens entlang der B 305 südlich vom Baugrundstück und der bestehenden Grünlandfläche. Auch die Ausgleichsfläche zählt nicht zum Eingriffsbereich. Daraus ergibt sich eine Eingriffsfläche von 1.800 qm.

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt der geplante Standort in einem „Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt“ (Kategorie I), und ist hier dem Typ B zuzuordnen. Typ B beinhaltet Gebiete mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad im Verhältnis zur Grundstücksfläche.

Der Kompensationsfaktor liegt demnach bei 0,2 – 0,5.

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Vermeidungs- und Minimierungsprinzip Rechnung getragen. Durch die in Kapitel 4.1 genannten Maßnahmen kann der Ausgleichsfaktor auf 0,3 festgelegt werden.

Die auszugleichende Fläche beträgt somit: $1.800 \text{ qm} \times \text{Faktor } 0,3 = \mathbf{540 \text{ qm}}$



Eingriffsflächen (rot schraffiert), Luftbildgrundlage BayernAtlas

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich von 540 qm kann direkt angrenzend auf Teilflächen der Flurnummern 326 und 372/2, Markt Marktschellenberg, Gemarkung Scheffau erbracht werden. Die Fläche ist insgesamt 900 m² groß (505 qm auf Fl.-Nr. 372/2 und 395 qm auf Fl.-Nr. 326). Eine Teilfläche von 390 qm, die sich in den letzten Jahren schon sehr hochwertig entwickelt hat, kann nicht zu 100 % anerkannt werden (Waldrandbereich). Hier kann nur eine Anerkennung von 10 % erfolgen. Daraus ergibt sich folgende Flächenaufstellung:

- Ausgangszustand Grünland und Hochstauden: 510 qm, Anerkennung zu 100 %, also 510 qm
 - Ausgangszustand Rodungsfläche / Vorwald: 390 qm, Anerkennung zu 10 %, also 39 qm
- Summe: 900 qm 549 qm**

Entwicklungsziele:

- Graben mit angrenzender feuchter Hochstaudenflur
- Hochwertiger, artenreicher Waldsaum
- Artenreiche Extensiv-Wiese

Maßnahmen:

Vorbereitend ist zunächst unerwünschter Gehölzaufwuchs, insbesondere im Grabenbereich, zu entfernen. Vorhandene, ältere Wurzelstöcke können vereinzelt als Totholz in der Fläche belassen werden.

Der bestehende, zeitweise wasserführende Graben östlich bzw. nördlich des geplanten Baugebietes wird naturnah umgestaltet. Dazu sind unterschiedlich geformte Aufweitungen und Eintiefungen (Gumpen) anzulegen. Die Böschungen zur Hangseite werden möglichst flach ausgeführt. Im Norden der Ausgleichsfläche ist eine größere Aufweitung (in Form einer wechselfeuchten Mulde) mit abwechslungsreichen Böschungsneigungen vorgesehen. Wasserbautechnische Befestigungen sind vorraussichtlich nicht notwendig.

Entlang des Grabens soll sich durch Spontanbesiedlung eine feuchte (bzw. wechselfeuchte) Hochstaudenflur entwickeln.

Die Maßnahmen am Graben sind unbedingt mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Der Waldsaum entlang des Graben bzw. Waldrandes ist zu erhalten und durch eine geeignete Pflege zu entwickeln. Lücken im Bestand sind ggf. mit gebietseigenen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Schwerpunktmäßig sind dornenreiche Arten sowie Vogelnist- und -nährgehölze auszuwählen. Neophyten wie Springkraut sind dauerhaft zu entfernen (Mahd vor der Blüte).

Die Entwicklung einer artenreichen Extensiv-Wiese erfolgt durch Neuansaat einer gebietseigenen Saatgutmischung oder durch Mähgutübertragung. Zur Abmagerung ist vor der Ansaat die Wiesenfläche über ein Jahr möglichst häufig zu mähen (mind. 5x, 1. Mahd um den 1. Mai, ohne jegliche Düngergabe).

Die Extensiv-Wiese und der Waldmantel sollten nach ca. 20 Jahren, die Hochstauden nach ca. 10 Jahren ihre ökologischen Funktionen weitgehend erreicht haben. Nach 5 Jahren sollte eine Entwicklungskontrolle in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Zu beachten sind auch die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Pflege:

Die Hochstauden entlang des Grabens sind einmal jährlich im Herbst jeweils zur Hälfte zu mähen. Die Artenzusammensetzung des Waldsaumes soll weitgehend aus Sträuchern unterschiedlichen Alters bestehen. Aufkommende Großbäume sind ca. alle 5 – 10 Jahre größtenteils zu entnehmen, so dass wieder Lücken für die sukzessive Entwicklung der Sträucher entstehen.

Die Gehölze sollen sich ihrem Habitus gemäß frei entwickeln und werden nach der Fertigstellungspflege nicht mehr geschnitten. Gehölzaufwuchs im Graben ist alle 2-4 Jahre zu entfernen. Aufkommende Neophyten sind regelmäßig zu entfernen.

Die Wiese ist 2 - 3 mal jährlich zu mähen (Mitte Juni / Anfang August / ab Oktober). In den ersten Jahren kann eine Ausmagerungsmahd um den 1. Mai erforderlich sein.

Mähgut und Gehölzschnitt sind zu entfernen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

5 Planungsalternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde untersucht. Alternative Planungen werden in diesem Rahmen abgewogen. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet Almbachklamm Ost“ die Rechtsgrundlage geschaffen.

6 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden (2003) verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutzgesetzgebung, wurden Angaben aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde berücksichtigt.

Als Grundlage für die Bewertung sowie als Datenquelle wurden Daten aus dem Fachinformationssystem Natur (FIS-Natur), der Artenschutzkartierung sowie aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm verwendet.

Angaben zu den genauen Boden- und Grundwasserverhältnissen im Baugebiet liegen nicht vor.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Für die Oberflächenentwässerung werden die wasserschutzrechtlichen Anforderungen geprüft und entsprechende Maßnahmen getroffen, um eine Versickerung des Wassers möglichst innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten. Ein Notüberlauf ist in den östlich angrenzenden Graben vorgesehen.

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, müssen überprüft werden. Gegebenenfalls müssen Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt werden.

8 Zusammenfassung

Das geplante Gewerbegebiet weist einen geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Es sind Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen.

Es wird insbesondere das Schutzgut Landschaft beeinträchtigt. Aufgrund der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können negative Auswirkungen minimiert werden.

Der Eingriff ist insgesamt als gering zu bewerten.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

Traunstein, den 16 November 2022



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