

# Markt Marktschellenberg

## Landkreis Berchtesgadener Land



### 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 „Friedensberg“

## Umweltbericht

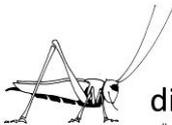
Fassung vom 19.04.2024

#### Auftraggeber:

Markt Marktschellenberg  
Salzburger Straße 2  
83487 Marktschellenberg

#### Verfasser:

Dipl. Ing. Hannes Krauss  
Landschaftsarchitekt, BayAK



**die-grille.net**

selbständige  
Landschaftsarchitekten  
Stadlberg 2  
D - 83410 Laufen  
08682 955450 / 0160 4470704  
krauss@die-grille.net

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans .....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1	Schutzgut Boden .....	12
2.2	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	14
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser .....	14
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	17
2.5	Schutzgut Landschaft .....	22
2.6	Schutzgut Mensch .....	22
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	24
4.1	Vermeidung und Verringerung .....	24
4.2	Eingriffsermittlung .....	24
4.2.1	Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsfläche.....	25
4.2.2	Ermitteln des Kompensationsfaktors.....	25
4.2.3	Vermeidungsmaßnahmen am Eingriffsort.....	25
4.2.4	Erforderliche Ausgleichsfläche .....	26
4.2.5	Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen .....	26
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	29
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	29
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	30
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30
9.	Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen .....	32
10.	Anhang .....	32

### 1. Einleitung

Ursprünglich wurde für das hier behandelte Bauleitplanverfahren gem. §13b BauGB durchgeführt. Gem. § 215a BauGB müssen die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung umsetzen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden.

Neu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgeteilt, der östliche größere Teil wird gem. §13a BauGB durchgeführt, der westliche kleinere Teil gem. § 215a BauGB.

Der Teilbereiche, der gem. §13a BauGB behandelt wird beträgt rund 26.000 m<sup>2</sup>. Da es sich größtenteils um Festsetzungen von bereits lange bestehender Wohnbebauung handelt, sind gem. 13a (1) 2 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar. Eine Umweltprüfung ist somit nicht notwendig.

In der Teilfläche, die gem. § 215a BauGB behandelt wird, finden punktuell erhebliche Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt statt. Demnach ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden“ (Ergänzte Fassung) bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben. Die 2. erweiterte Auflage stammt aus dem Januar 2003.

Die Kommune entscheidet sich gezielt zur Anwendung des o.a. „alten“ Leitfadens aus dem Jahr 2003, da die Aufwertung der angestrebten Ausgleichsfläche über einen Nutzungsverzicht erfolgt und diese Maßnahme über die BNT der BayKompV nicht abbildbar ist. Das Verfahren zur Anerkennung der Ausgleichsfläche wird aktuell von der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Frau Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Landschaftsarchitektin BDLA und Stadtplanerin, SRL, bearbeitet.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, ausgehend am baulichen Bestand, weitere bebaubare Flächen im Sinne einer Nachverdichtung erschließen. Zugrunde liegen dringende Nachfragen von Einheimischen nach bebaubaren Grundstücken und Wohnraum. In dem Kontext wurde im Jahr 2021 eine „Entwicklungsstudie zur Schaffung neuen Wohnraumes“ in Auftrag gegeben. Hierbei wurde das Potential von potentiell bebaubaren Flächen, orientiert am Bestand und im Sinne einer Nachverdichtung, untersucht. In der Studie wird die Erweiterung des Bebauungsplanes „Friedensberg“ mit grundsätzlicher Eignung zur innerörtlichen Nachverdichtung, als empfehlenswert eingestuft. Im Bereich „Friedensberg“ besteht bereits seit 1976 ein Bebauungsplan.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Marktes Marktschellenberg abzweigend von der Ettenberger Straße in die Dr. Berkmann-Str. und den parallel verlaufenden Kaimhofweg und wird über diese auch erschlossen.

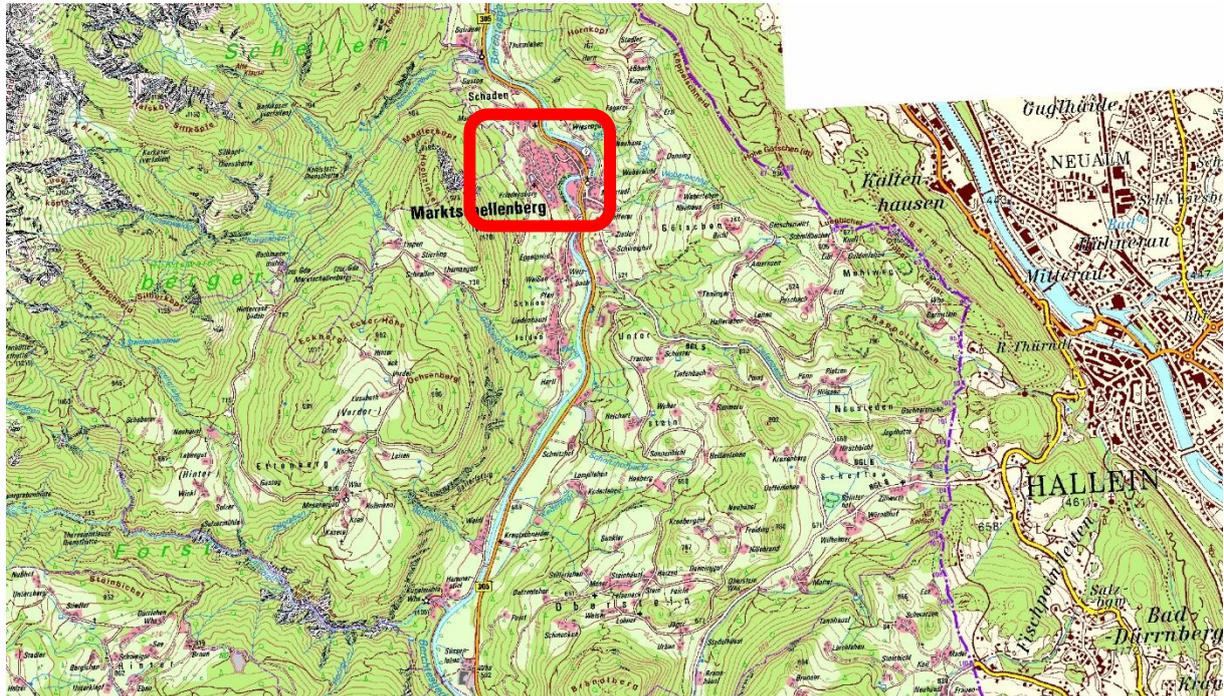


Abb. 1: Karte mit Lage Planungsgebiet, M 1 : 25.000

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Baugesetzbuch (BauGB), aber auch in der Bodenschutzgesetzgebung, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt die Gemeinde Marktschellenberg zum „allgemeinen ländlichen Raum“. Die Gemeinde befindet sich nahe dem Mittelzentrum Berchtesgaden.

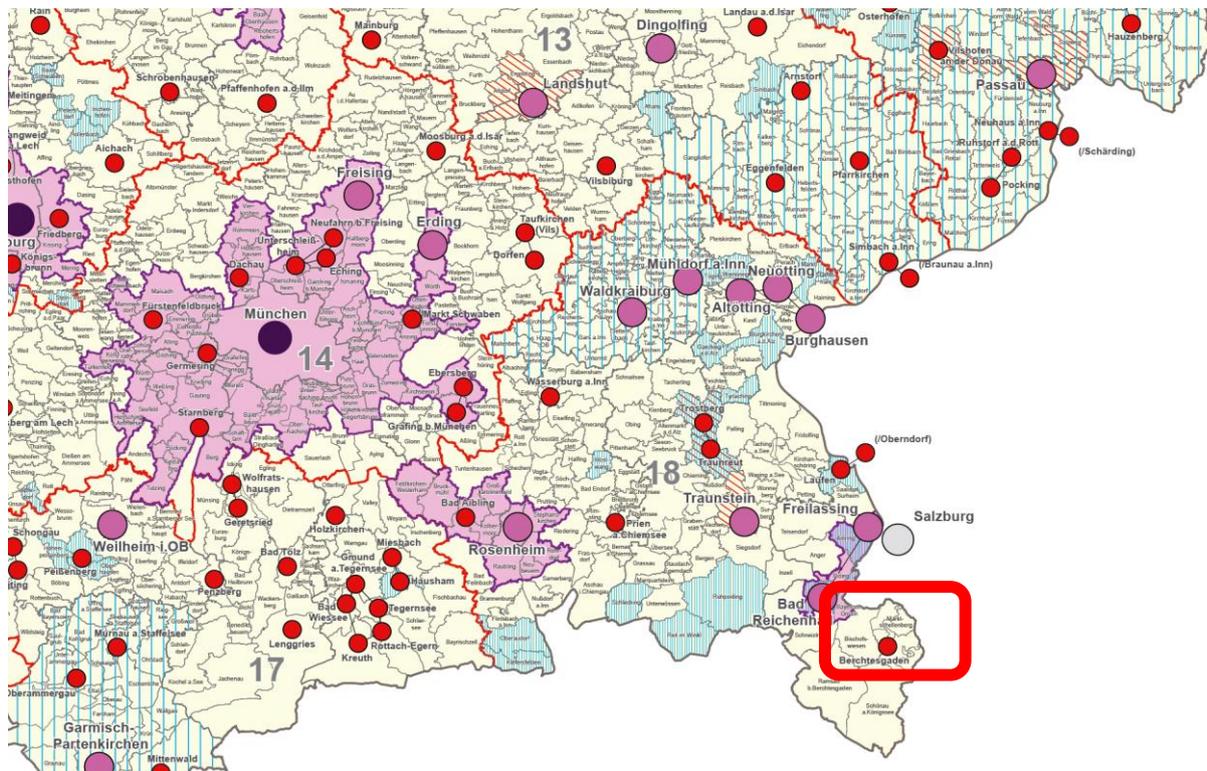


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Stand 01.03.2018

### Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern

Gemäß dem Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern stellt die Gemeinde Marktschellenberg analog zum LEP einen allgemeine ländlichen Raum dar, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Eine städtebauliche Entwicklung muss der besonderen landschaftlichen Lage gerecht werden. Das Mittelzentrum Berchtesgaden liegt gut 10 km entfernt.

Das Planungsgebiet in der Gemeinde Marktschellenberg liegt komplett in der Zone A gemäß Alpenplan, Anhang 3.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern) sind große Teilbereich der Gemeinde Marktschellenberg als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert. Für das Planungsgebiet selbst werden keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern sind jedoch zu berücksichtigen.

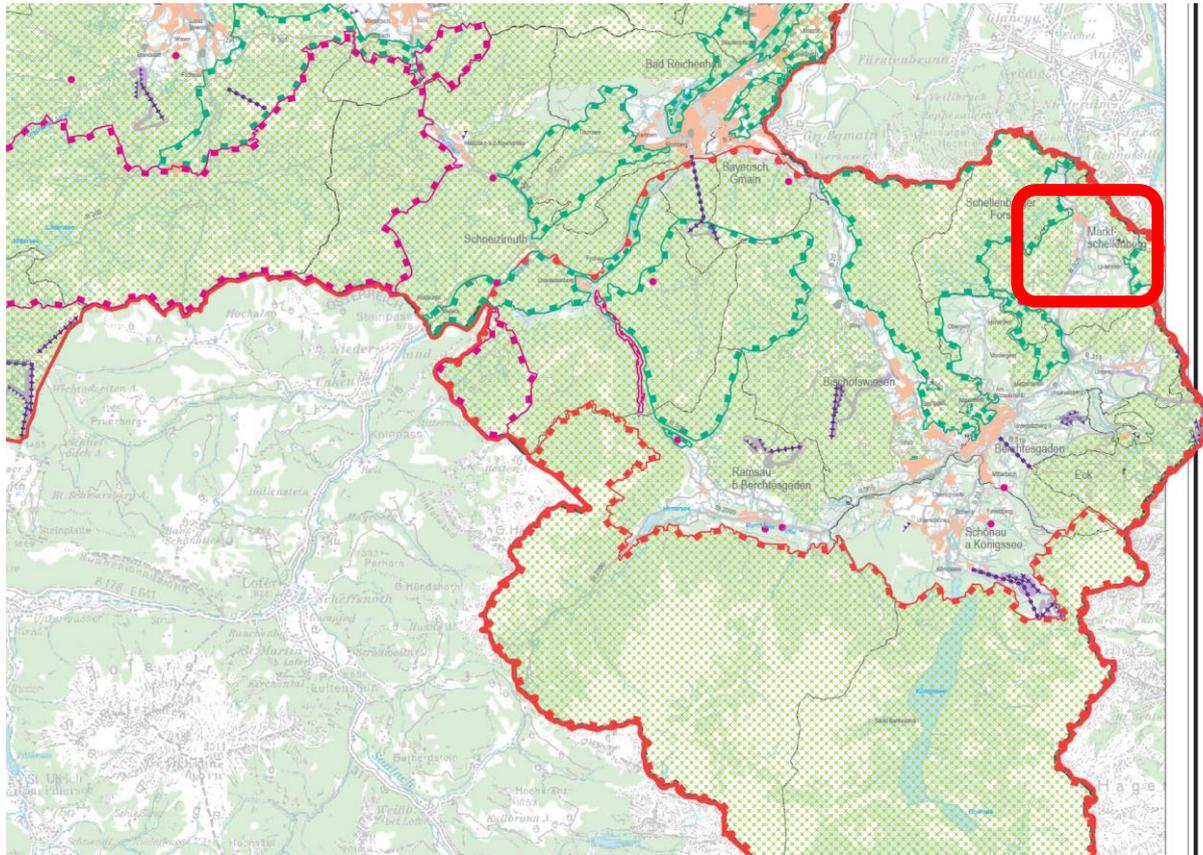


Abb. 3: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018

### Teil B: Fachliche Festlegungen, I Natur und Landschaft

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden.“

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 2.1 Z Ziel: „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“

### Teil B: Fachliche Grundlagen, II Siedlungswesen

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.“

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 3.1 Z Ziel: „Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.“

### **Flächennutzungsplan + Landschaftsplan des Marktes Marktschellenberg**

Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan befindet sich im Planungsgebiet größtenteils bestehende Bebauung mit dazugehörige intensiv genutzten Gartenflächen. Die bebauten Bereiche werden von Bachläufen durchzogen, die stellenweise verrohrt sind. Nach Westen hin, wird das Areal naturnäher, dort befindet sich Wald, Ruderalflächen, ein weitgehend verlandeter Weiher und extensives Grünland. Von Westen her ragt eine biotopkartierte Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Es handelt sich dabei um ein Biotop der amtlichen bayerischen Biotopkartierung mit dem Biotoptyp „artenreiches Extensivgrünland“.

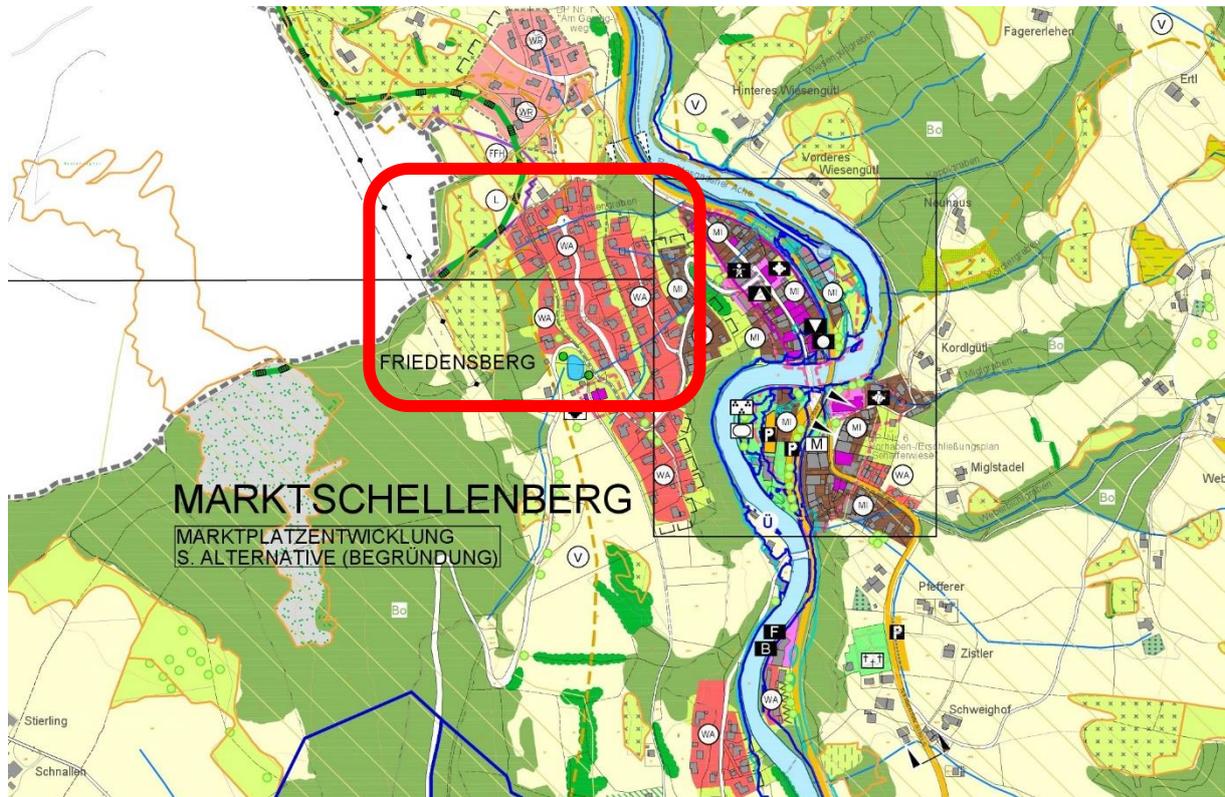


Abb. 4: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Darstellung von Wald, Grünfläche und Biotop

Wie in der Einleitung dargelegt, wurde das hier behandelte Bauleitplanverfahren ursprünglich gem. §13b BauGB durchgeführt. Gem. Auskunft der Gemeinde (Email vom 18.03.2024) lösen Verfahren gem. §13b keine FNP-Änderungen aus, dieser Sachverhalt gilt im § 215a weiter. Demnach kann die

aus landschaftsplanerischer Sicht notwendige und wichtige Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Die nachfolgend dargestellten Bilder vermitteln einen Eindruck vom Planungsgebiet, das sich komplett in Hanglage im Westen von Marktschellenberg befindet. Große Flächenanteile sind bereits jetzt bebaut. Der Bebauungsplan dient hier der Manifestierung von bestehenden baulichen Strukturen mit den dazugehörend intensiven genutzten Gartenbereichen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches finden punktuell neue Eingriffe in bisher ungestörten Bereichen statt. Gemäß den Ausführungen des „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Friedensbergweg““, erstellt von Christian Steube, stockt auf den naturnahen Flächen ein Baumbestand, welcher aus Verbuschung alter landwirtschaftlichen Flächen entstanden sein dürfte. Dieser Baumbestand wird derzeit zum Teil anthropogen genutzt, z.B. durch Sitzbereiche etc. Er weist ein Alter von ca. 40 bis 80 Jahren auf und besitzt wenig Bodenbewuchs. Es werden dort Arten des in der Gegend oft vorkommenden Mischwald, mit Fichten, Eschen, Buchen und Ahornbestand angetroffen. Auffallend sind ein paar Eiben.



Abb. 5: Dr.-Berkmann-Straße, Blick in Richtung Nord, Behandlung gem. §13a BauGB

## Umweltbericht

Markt Marktschellenberg - 1. Änderung/Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 „Kreuzbühl“

---



Abb. 6: Dr.-Berkmann-Straße, Blick in Richtung Süd, Behandlung gem. §13a BauGB



Abb. 7: Kaimhofweg, Blick in Richtung Parzelle 27, Behandlung gem. § 215a BauGB



Abb. 8: verlandeter Weiher auf Parzelle 27, Behandlung gem. § 215a BauGB



Abb. 9: Eiben auf Parzelle 27, Behandlung gem. § 215a BauGB



Abb. 10: zu überbauender Bereich auf Parzelle 28, Blick in Richtung Nord, Behandlung gem. § 215a BauGB



Abb. 11: zu überbauender Bereich auf Parzelle 26a, Blick in Richtung ost, Behandlung gem. § 215a BauGB

### 2.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern besteht ein Großteil des Planungsgebietes aus der geologischen Einheit „Haselgebirge“. Hier finden sich im Untergrund Ton- bis Siltstein, z. T. feinsandig, grün, grau, rot, schwarz, mit Bruchstücken aus Ton- bis Siltstein, oft Gips führend, selten Steinsalz führend, oberflächennahe Residualbildung; Salz-Ton-Breccie, z. T. Gips/Anhydrit führend. Weiterhin finden sich Hangablagerung aus dem pleistozän bis holozän. Der Boden kann als Hanglehm, -sand oder -schutt bezeichnet werden.

Die im Planungsgebiet vorherrschende Bodenart ist Braunerde, in geringen Teilen Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, also hangaufwärts befinden sich Rendzina und Braunerde-Rendzina aus Grussand bis -schluff (Dolomitstein), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Dolomitstein(-schutt).

Die Böden im Planungsgebiet sind aktuell zu großen Teilen bebaut. Die Bereiche, in den neue bauliche Nutzung vorgesehen wird befindet sich Wald oder Grünfläche  
Die bereits bebauten Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als gestörter Bodenbereich anzusprechen. Punktuell werden Eingriffe in bisher ungestörte Bodenbereiche ermöglicht. Das Haselgebirge ist als labile und rutschungsgefährdete Bodenart bekannt.

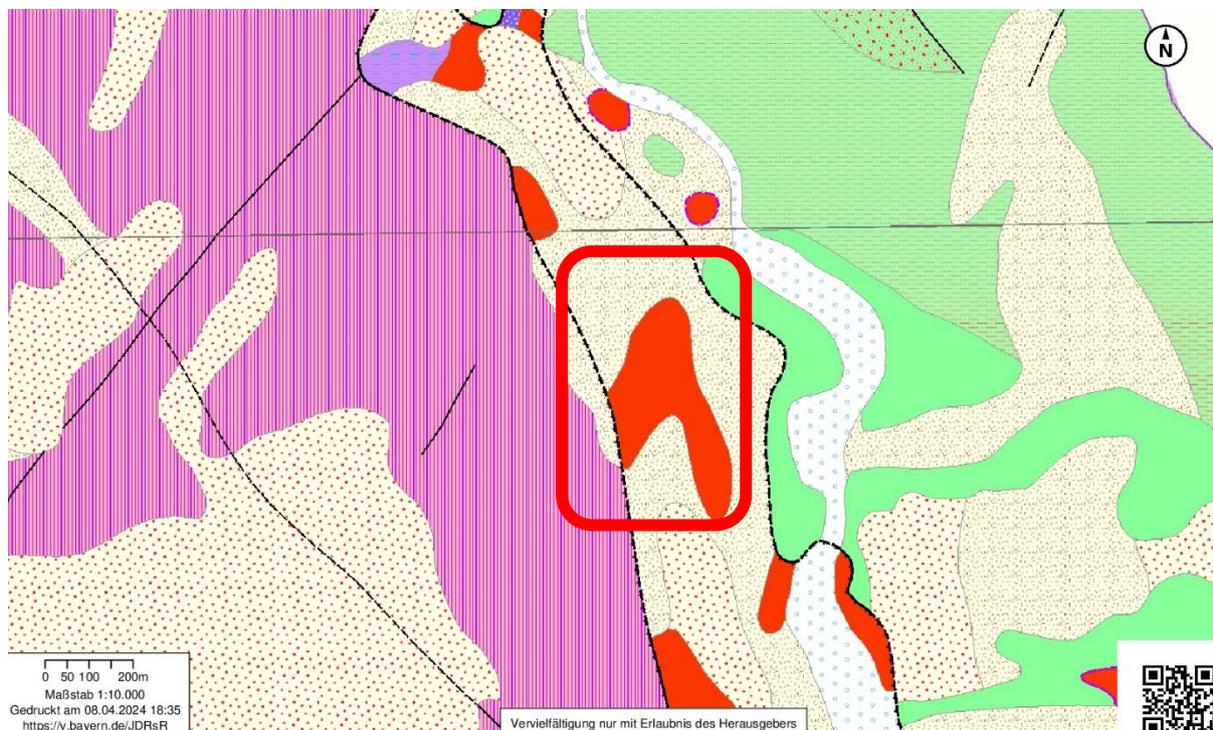


Abb. 12: Quelle: BayernAtlas, digitale geologische Karte von Bayern, M 1 : 25.000



Abb. 13: Quelle: BayernAtlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1 : 25.000

Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahmen finden punktuell in bisher ungestörten Bodenbereichen statt. Durch die Errichtung der Einfamilienhäuser mit Zufahrten und Garagen kommt es zu Eingriffen in die Geomorphologie. Angesichts der labilen und rutschungsgefährdeten Bodenarten sind die Eingriffe in den Boden sensibel und bautechnisch angepasst vorzunehmen. Da die Baumaßnahmen nicht den gesamten Geltungsbereich betreffen, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Bauwerke werden auf Flächen errichtet, die bisher nicht versiegelt sind. Auf den neu versiegelten Flächen ist die Sickerfähigkeit des Bodens dauerhaft beeinträchtigt. Es entstehen in gewissem Umfang negative Auswirkungen auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung. Die durch die neue Bebauung verursachten Auswirkungen werden als mittel erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der festgesetzten Nutzung als Wohnhäuser sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

### 2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei 4 bis 5°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei circa 2.000 mm/a. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen haben im Vergleich zu versiegelten Flächen positive klimatische Wirkungen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch den Neubau der Wohngebäude und der Erschließungsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung ist kein bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung betroffen, dennoch wird durch die Bebauung der positive Einfluss auf das Kleinklima reduziert. Angrenzende Vegetationseinheiten bleiben bestehen. Anlagebedingt sind demnach nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der zusätzlichen Wohnbebauung kommt es vermutlich zu einer geringfügigen Erhöhung der aus der Wohnnutzung resultierenden An- und Abfahrten

#### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	gering	gering	gering

### 2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

#### Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es drei Bäche und einen weitgehend verlandeten Weiher, der von einem Zulauf gespeist wird. Daten zum Grundwasser liegen für den direkten Planungsraum bei Erstellung des Umweltberichtes nicht vor.

Die Bäche entspringen bergaufwärts vermutlich außerhalb des Geltungsbereiches. Sie sind stellenweis verrohrt, gliedern aber dort, wie sie zutage treten, die Wohnbebauung in unterschiedliche Abschnitte, da sie natürliche Zäsuren darstellen. Da das Gelände sehr steil verläuft, sind die Bäche größtenteils verbaut. Man erkennt den Wunsch der benachbarten Anwohner, die Bäche erlebbar zu machen, indem Wege und auch kleiner Brückenbauwerke direkt an oder über den Bach errichtet worden sind. Die Bäche haben trotz des steilen Verlaufes einen eher gestalteten naturfernen Eindruck. Lediglich der Zulauf zu dem Weiher im Westen wirkt naturnah.



Abb. 14: Bach im südlichen Geltungsbereiche, Blick in Richtung Ost

Lediglich der Zulauf zu dem Weiher im Westen wirkt naturnah.

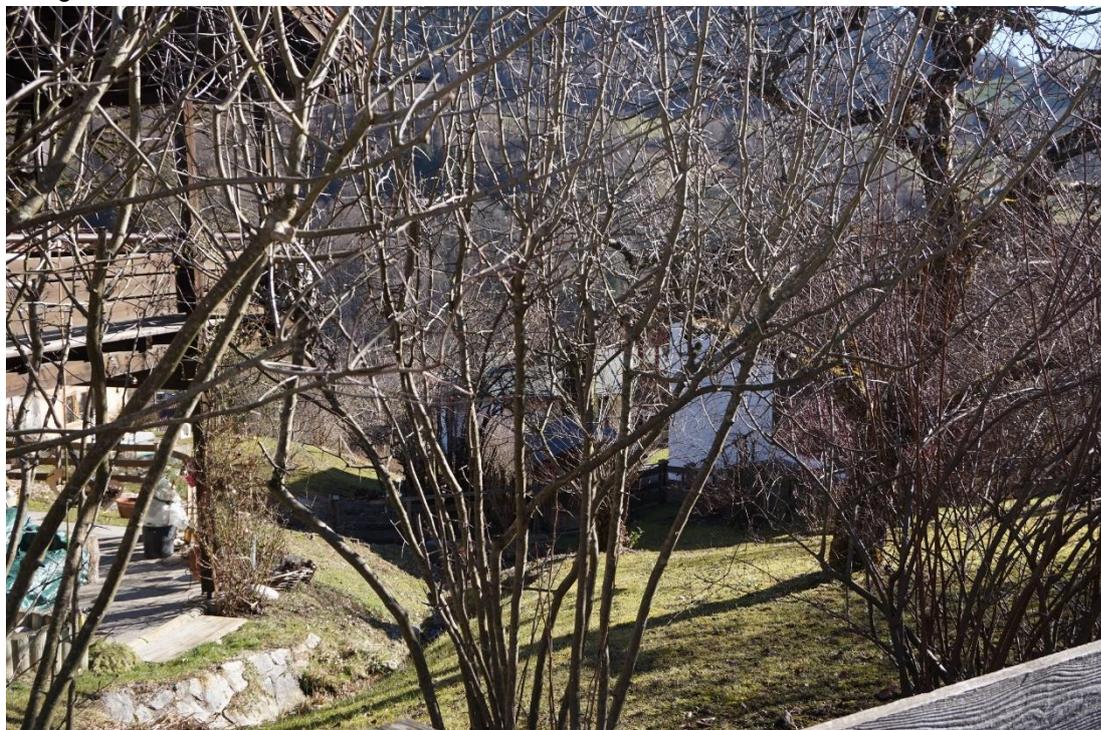


Abb. 15: Bach im mittleren Geltungsbereiche, Blick in Richtung Ost



Abb. 16: Bach im nördlichen Geltungsbereiche, Blick in Richtung Ost



Abb. 17: Bach im westlichen Geltungsbereiche, Zulauf Weiher, Blick in Richtung Ost

Aufgrund der stellenweise vorherrschenden starken Hangneigung, kombiniert mit den bestehenden labilen Bodenarten, ist im gesamten Planungsgebiet mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen, das zu Überschwemmungen führen kann. Bei heftigen Wetterereignissen kann eine mit dem Oberflächenwasserabfluss einhergehende Erosion der Böden nicht ausgeschlossen werden.

### Baubedingte Auswirkungen

Dem Aspekt des abfließenden Oberflächenwassers, ist durch baulichen Objektschutz Rechnung zu tragen. Das zu bebauende Grundstück weist eine sehr große Hangneigung auf. Bei Wegfall der Vegetation und gleichzeitiger Erhöhung der Bodenversiegelung ist erhöhtem Wasserabfluss und ggf. auch mit Erosionsgefahr zu rechnen.

Sollte bei der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen vorzusehen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers verhindern.

Auch wenn durch den rechtskräftigen Bebauungsplan nur vergleichsweise kleine neue Flächen bebaut werden können ist angesichts der bestehenden Bebauung, die mit ihren einhergehenden Nutzungen bis direkt an die bestehenden Bäche heranreicht, generell mit einer hohen baubedingten Auswirkungen auf die Oberflächengewässer zu rechnen. Aufgrund der extremen Hanglage sind ebenfalls hohe baubedingten Auswirkungen hinsichtlich des abfließenden Oberflächenwassers zu erwarten.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Korrespondierend mit dem Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Da der Versiegelungsgrad, der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Bautätigkeit im Vergleich zum Bestand niedrig ist, ergeben sich keine weiterführenden negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einer ordnungsgemäßen und fachgerechten Nutzung des Wohngebietes ist nicht von einer betriebsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
hoch	gering	gering	mittel

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Beschreibung

Ein Großteil des gesamten Bebauungsplangebietes besteht aus Wohnhäusern mit intensiv genutzten Hausgärten. Auf den Flächen, die gem. BauGB §215a behandelt werden, variiert die Bedeutung für den Naturhaushalt. Ausgehend vom Kaimhofweg im Osten befinden sich mit intensiv genutzten Hausgärten Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Weiter nach Westen bestehen kleinere Flächen mit mittlerer Bedeutung, die von extensiven Grünland und Ruderalvegetation geprägt sind. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Gebiete mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt. Zu nennen ist hier das artenreiche Extensivgrünland, das in Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches unter der Biotop-Nummer A8344-0139-002 erfasst ist. Zudem besteht innerhalb des Geltungsbereiches ein Weiher, der Großteils mit Seggen und Binsen verlandet ist, dennoch aber offene Wasserbereiche aufweist. Eine hohe Habitataignung für Amphibien und andere wassergebundene Tiere wie Libellen etc. ist zu vermuten. Der Weiher wird von einem natürlichen Wasserlauf, der von Westen hangabwärts fließt, gespeist. Dieser Zulauf stellt ein naturnahes Landschaftselement dar. Südwestlich angrenzend an den Weiher stocken einigen, junge bis mittelalte Eiben, die vermutlich angepflanzt wurden, in der Region als seltene Baumarten auch natürlich vorkommen.



Abb. 18: verlandeter Weiher



Abb. 19: Eibenbestand

In der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches erstreckt sich eine Fläche in den Geltungsbereich, die gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasst ist. Das Biotop wurde unter der Nummer A8344-0139-002 erfasst und heißt „Extensivgrünland bei Marktschellenberg“. Es handelt sich um Grünlandbeständen, die dem Biotoptyp "Artenreiches Extensivgrünland" zuzuordnen sind. Es ist

eine gewisse Gräserdominanz mit lockerer Schichtung zu beobachten. Charakteristische Arten der Krautschicht sind *Centaurea jacea*, *Leucanthemum vulgare*, *Knautia arvensis*. Häufige und typische Begleiter sind *Astrantia major*, *Pimpinella major*, *Stachys officinalis* u.a. Dieser Biotoptypen ist gem. Art 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt.

Weiterhin befindet sich im Westen, außerhalb des Geltungsbereiches, aber direkt angrenzend das Biotop mit der Nummer A8344-0138-001. Es handelt sich um eine Schafweide oberhalb von Marktschellenberg. Dort besteht ebenfalls artenreiches Extensivgrünland. Die Vegetation wird durch Gräser dominiert und ist durch eine lockere Schichtung gekennzeichnet. Mit *Aquilegia atrata*, *Buphthalmum salicifolium*, *Carduus defloratus*, *Carex montana*, *Carex ornithopoda*, *Carex sempervirens*, *Carlina acaulis*, *Phyteuma orbiculare* und *Sesleria albicans* sowie *Carex caryophylla*, *Euphorbia verrucosa* und *Thymus pulegioides* sind zahlreiche Magerrasenarten am Aufbau beteiligt, wobei vor allem die Letztgenannten auf thermophile Einflüsse hinweisen. Die thermophile Gesamtstruktur und Tönung wird durch die Anwesenheit der Sträucher und Gehölze *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevigata*, *Ligustrum vulgare* und *Quercus robur* bestätigt.

Im Norden grenzt das Biotop mit der Nummer A8344-0139-003 an. Es handelt sich um eine weitere Teilfläche des o.a. Biotopes mit der Nummer A8344-0139-002 und somit auch um artenreiches Extensivgrünland.



Abb. 20: Darstellung der Biotope gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung, M 1 : 2.000

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern befinden sich nahe außerhalb und auch innerhalb des Geltungsbereiches Nachweise von planungsrelevanten Arten.

Es handelt sich um Punktnachweise von diversen Fledermäusen, explizit genannt sind Großes Mausohr und Braunes Langohr

Zudem weist die ASK außerhalb des Geltungsbereiches, aber direkt angrenzend, einen flächigen Gewässereintrag aus. Es handelt sich um einen ablassbaren Teich an der Straße nach Ettenberg. Im Teich vermerkt die ASK Feuersalamander, Erdkröte, Grasfrosch.

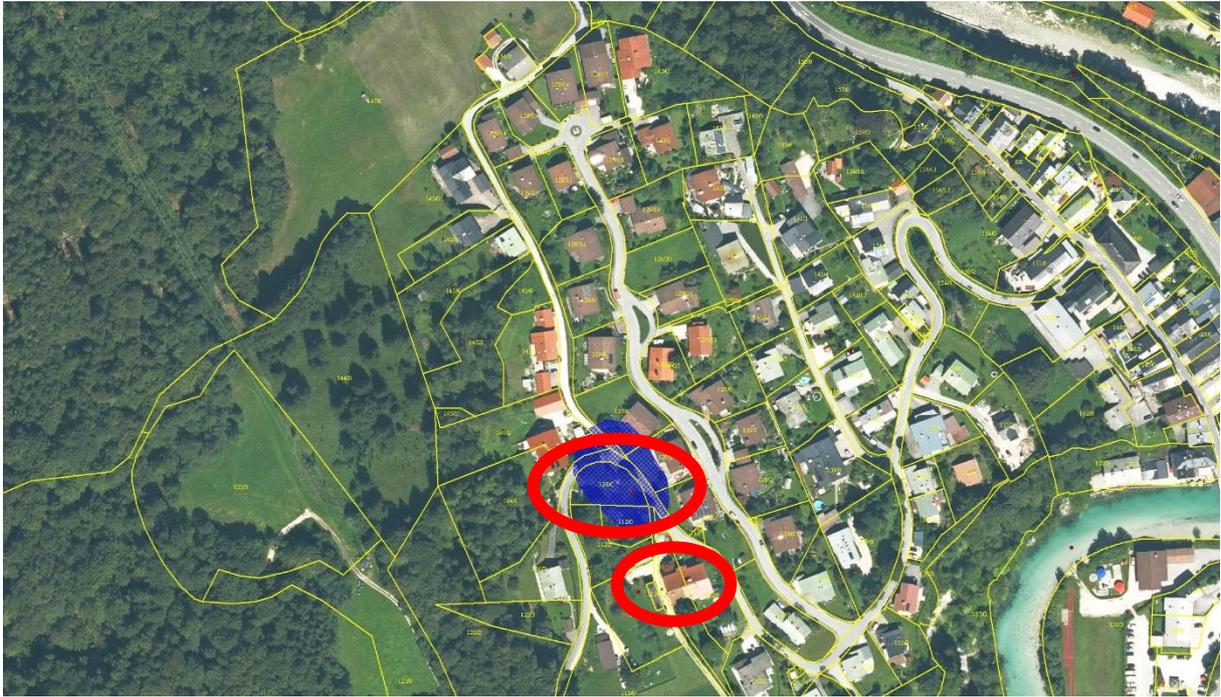


Abb. 21: Nachweise von Fledermäusen und Amphibien über die Artenschutzkartierung

Direkt am nordwestliche Geltungsbereich angrenzend befindet sich das große FFH-Gebiet „Untersberg“ mit der Nummer DE8343303



Abb. 22: angrenzendes FFH-Gebiet, mit Rot dargestellt

Nicht direkt angrenzend, aber in relativer Nähe, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Untersberg mit Randgebieten“, registriert unter dem Code LSG-00442.01.



Abb. 23: angrenzendes Landschaftsschutzgebiet, mit Grün dargestellt

### Baubedingte Auswirkungen

In großen Teilen des Geltungsbereiches werden durch den Bebauungsplan keine baulichen Eingriffe in bisher unberührte Natur vorbereitet. In der Hauptsache handelt es sich um baulichen Maßnahmen im Umgriff bestehender Gebäude, es sind hier keine baubedingten Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten

Punktuell werden aber durch den Bebauungsplan bauliche Eingriffe in Flächen mit mittler bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt ermöglicht.

Im Hinblick auf die Daten der ASK kann davon ausgegangen werden, dass diese Eingriffe keine Auswirkungen auf die Fledermauspopulation im Planungsgebiet haben. Ebenfalls können Auswirkungen auf die Amphibien im Teich an der Straße nach Ettenberg ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich keine Eingriffe vorgesehen werden.

Gemäß des „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Änderung des Bebauungsplanes „Friedensbergweg““, erstellt von Christian Steube, kann für die Gruppe der Säugetiere eine Betroffenheit durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden. In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse werden keine Strukturen entfernt oder beschädigt, welche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in Betracht kommen könnten. Desweiteren befinden sich im Eingriffsbereich keine Gehölze, welche sich für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter eignen würden. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für diese Vogelarten nicht gegeben. In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen nahezu ausgeschlossen werden, da im Geltungsraum keine Lebensraumbedingungen festgestellt wurden. Gem. dem Fachbeitrag kann der verlandete Weiher eine Habitatfunktion für Amphibien wahrnehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieses Biotop im Austausch mit dem Weiher an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches steht. Ein potentieller Austausch ist über natürliche vorhanden Strukturen weiterhin möglich.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Schluss, dass durch den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 Nr. 1-3 ausgelöst werden.

Da im Bereich der Parzellen 27 Auswirkungen auf die Fauna, insbes. auf das hier bestehende potentielle Amphibienhabitat, nicht ausgeschlossen werden können, werden in der Gesamtschau die baubedingten Auswirkungen als mittel erheblich eingestuft.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt entstehen, bezogen auf die baubedingten Auswirkungen, keinen weiterführenden Auswirkungen. Die anlagebedingten Auswirkungen sind somit gering.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen, die Auswirkung werden somit ebenfalls als gering eingestuft.

### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
mittel	gering	gering	gering

## 2.5 Schutzgut Landschaft

### Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet wird im besonderem Masse durch die bestehende Bebauung, die dazugehörenden intensiv genutzten Gärten, die gliedernden steilen Bachtälchen und die Hanglage geprägt. Die westlichen Flächen präsentieren sich als naturnahe Flächen, mit einem Mosaik aus waldartigen Strukturen und Offenland. Es besteht ein naturnaher, bisweilen fast wilder, Landschaftseindruck. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist im Bestand mittel.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Wohnbebauung und die Anbauten verändern das Erscheinungsbild der Fläche. Die neue Architektur sollte sich an den in der Umgebung bestehenden Bauwerken orientieren. Anlagebedingt sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der neuen Wohnbebauung ist eine geringfügige Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu erwarten. Diese „betriebsbedingten“ Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes in der Summe noch immer als gering zu bewerten.

### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
mittel	gering	gering	gering

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Beschreibung

Da das gesamte Planungsgebiet weitgehend gut mit Straßen erschlossen ist, bestehen bereits jetzt gewisse Lärmimmissionen aus dem vorhandenen Verkehr. Zudem aus dem Erholungsverkehr in Richtung Ettenberg. Dieser Verkehrslärm ist als Vorbelastung zu sehen.

Das Untersuchungsgebiet selbst spielt für die Erholungsnutzung selbst keine Rolle. Es bestehen keinerlei Wege oder Einrichtungen, die die Fläche im Sinne der Naherholung nutzbar machen.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau der Wohnhäuser und der Erschließungsflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen zu rechnen. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme und der zeitlichen Begrenzung sind die potentiell auftretenden Störungen als gering erheblich zu beurteilen.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt ist im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf die Umsetzung geeigneter Maßnahmen ist betriebsbedingt mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	gering	gering	gering

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutsame Stätten vorhanden. Direkt südlich angrenzend befindet sich das Baudenkmal Schloss Friedensberg, ehem. Fürstpropstlicher Ansitz. Der mittelalterliche Vorgängerbau wurde 1710 zum Schloss ausgebaut. Der gesamte Bereich ist als Bodendenkmal ausgewiesen. Es handelt sich um untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. fürstpropstlichen Ansitzes Friedensberg bei Marktschellenberg mit zugehöriger Kath. Kapelle St. Johann Baptist und ihren Vorgängerbauten.

### Baubedingte Auswirkungen

Da sich das Bau- und Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet und zudem nur entfernte, punktuelle Eingriffe stattfinden werden, sind die baubedingten Auswirkungen gering.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Da sich das Bau- und Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet und zudem nur entfernte, punktuelle Eingriffe stattfinden werden, sind die anlagebedingten Auswirkungen gering.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Da sich das Bau- und Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet und zudem nur entfernte, punktuelle Eingriffe stattfinden werden, sind die betriebsbedingten Auswirkungen gering.

### Ergebnis

---

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte es nicht zu einer Realisierung des Bebauungsplanes kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/wahrscheinlich:

- Aufrechterhaltung des derzeitigen Status Quo des Areals mit einer naturnahen Entwicklung derjenigen Flächen auf denen zusätzliches Baurecht geschaffen wird
- Ausweisung eines Wohngebietes an einer anderen Stelle, mit für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild höheren Belastungen.

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

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Maßnahmen umgesetzt, die dazu geeignet sind, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verringern.

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. in den Hinweisen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplatzflächen und Garagenzufahrten
- Versickerung von Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen über eine belebte Oberbodenschicht

#### 4.2 Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Marktgemeinde Marktschellenberg wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden“ (ergänzte Fassung) an. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben. Die 2. erweiterte Auflage stammt aus dem Januar 2003.

Die Kommune entscheidet sich bewusst zur Anwendung des o.a. „alten“ Leitfadens aus dem Jahr 2003, da die Aufwertung der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche über einen Nutzungsverzicht erfolgt und diese Maßnahme über die BNT der BayKompV nicht abbildbar ist.

Folgende Gebiete sind von dem Planungsvorhaben betroffen:

- Wohngebiete mit intensive genutzten Hausgärten
- Extensiv genutztes Grünland
- Laubmischwald
- Ruderalflächen
- Artenreiches Grünland

- Verlandeter Weiher
- Bäche

#### 4.2.1 Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsfläche

Aus der Zusammenschau der oben aufgeführten Wertstufen und aufgrund der unterschiedlichen Beschaffenheit des Naturhaushaltes ergeben sich gem. Leitfaden unterschiedliche Einstufungen:

2.539 m<sup>2</sup> werden dem Typ A, „hoher bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet

5.230 m<sup>2</sup> werden dem Typ B, „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet

#### 4.2.2 Ermitteln des Kompensationsfaktors

Aus dem Bebauungsplan resultiert insgesamt eine Fläche von 7.769 m<sup>2</sup> auf der konkret neu eingegriffen wird und für die ein Ausgleich geschaffen werden muss. Da in Teilbereichen ein niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad besteht, in anderen Bereichen ein hoher Versiegelungsgrad, zudem Gebiete geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt bestehen, wird der Kompensationsfaktor durch die Spanne von 0,4 bis 1,0 definiert.

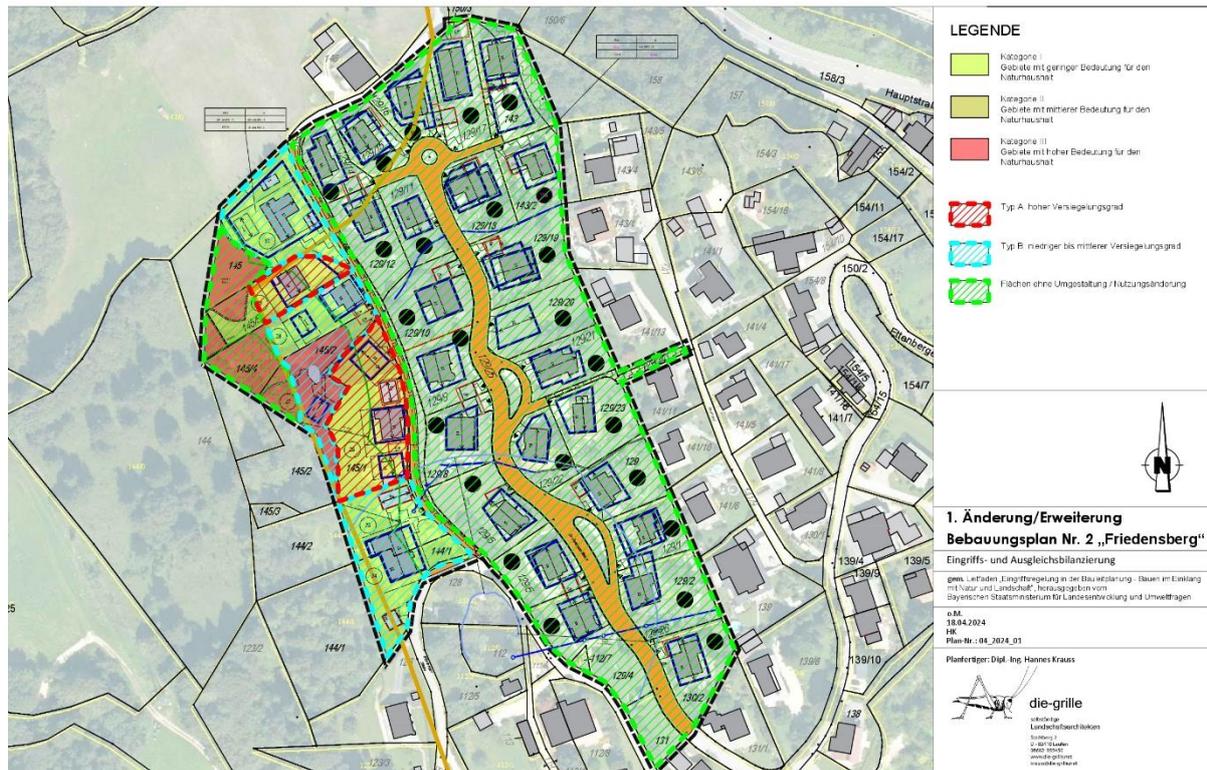


Abb. 24: Darstellung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gebiete und Eingriffsschwere (Plan siehe auch Anhang)

#### 4.2.3 Vermeidungsmaßnahmen am Eingriffsort

Am Eingriffsort werden wie unter Kapitel 4.1. Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt, die in geringem Umfang dazu geeignet sind den Faktor zu reduzieren.

Typ A: Diese Maßnahmen erlauben eine Reduktion des Kompensationsfaktors von 1,0 auf 0,9 bzw. von 0,6 auf 0,5

Typ B: Diese Maßnahmen erlauben eine Reduktion des Kompensationsfaktors von 0,8 auf 0,7 bzw. von 0,8 auf 0,7

#### 4.2.4 Erforderliche Ausgleichsfläche

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
I	A	2.047 m <sup>2</sup>	0,5	1.024 m <sup>2</sup>

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
II	A	492 m <sup>2</sup>	0,9	443 m <sup>2</sup>

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
I	B	4.187 m <sup>2</sup>	0,4	1.675 m <sup>2</sup>

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
II	B	169 m <sup>2</sup>	0,7	118 m <sup>2</sup>

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
III	B	874 m <sup>2</sup>	1,0	874 m <sup>2</sup>

Insgesamt entsteht ein Ausgleichsbedarf von **4.134 m<sup>2</sup>**.

#### 4.2.5 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Der o.a. ermittelte Ausgleichsbedarf von 4.134 m<sup>2</sup> soll gem. Vorgabe der Gemeinde auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden. Die Ausgleichsfläche ist Teil des geplanten "Ökokonto im Wald" der Marktgemeinde Marktschellenberg. Es handelt sich um die Flurnummer 275, Gemarkung Landschellenberg, Gemeinde Marktschellenberg.

Das Verfahren zur Bewertung und Anerkennung der Ökokontoflächen wird aktuell von der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Frau Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Landschaftsarchitektin BDLA und Stadtplanerin, SRL, bearbeitet.

Die Konzeption der Ökokonto- bzw. Ausgleichsfläche sieht einen Prozessschutz in Form eines Nutzungsverzichtes des Waldes vor. Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen, in Form von aktiven Pflanz- oder Pflegeaktivitäten, erfolgen nicht.

### **Bestandssituation:**

Bei der ausgewählten Fläche handelt es sich um einen Waldbestand in einem eingeschnittenen Graben. Die Höhenlage erstreckt sich von 580 bis 815 m ü NN, die Lage ist steil bis sehr steil. Die dort stockenden Waldgesellschaften entsprechen einem standortgerechten Bergmischwald. Das Alter und die Wuchsformen der Bäume zeigen, dass die Bereiche über Jahrzehnte nicht oder nur kaum genutzt wurden. Alte Buchen sind dominant und können als Biotopbäume eingestuft werden. Kleinere Teilflächen im südwestlichen Teil sind jünger und eher homogen. Der Nutzungszeitpunkt ist hier nicht bekannt.

Insgesamt ist der Bestand sehr strukturreich und weist eine Altersspreizung von 50 bis 250 Jahren auf.

Der Wald hat eine Bodenschutzfunktion in den Steillagen entlang des Grabens.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verortung im Verfahrensgebiet.

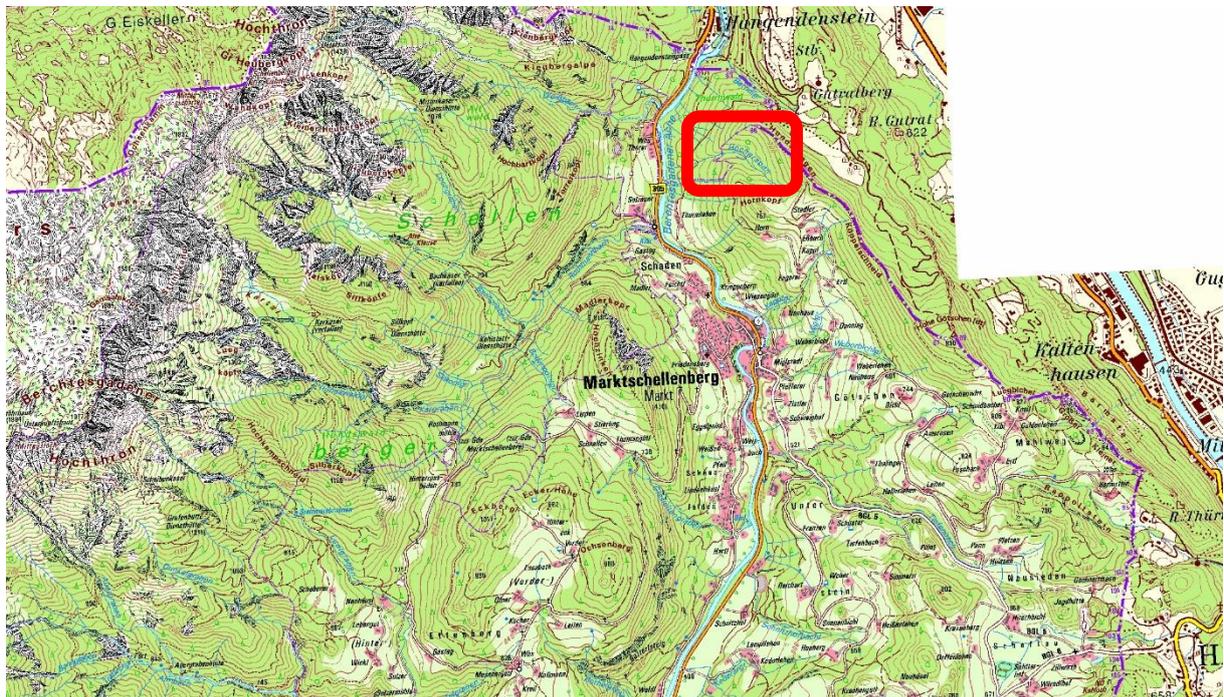


Abb.25: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

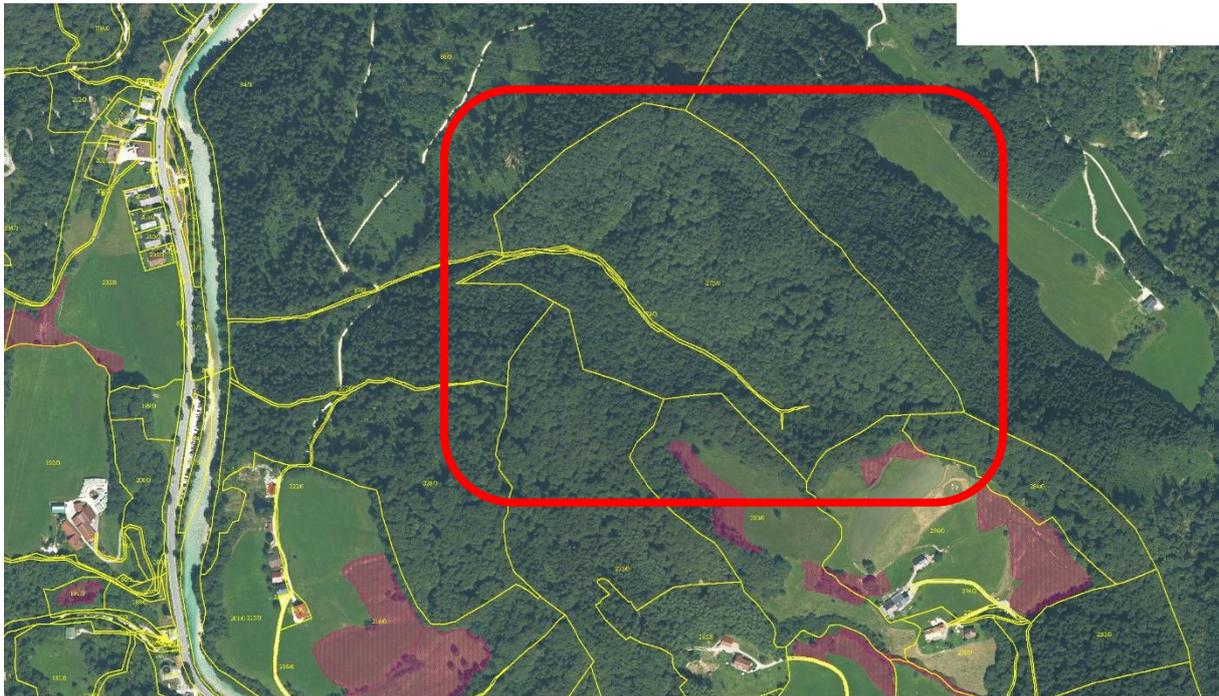


Abb. 26: Luftbild mit Verortung der Ausgleichsfläche und Biotopen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung

## **Ausgleichskonzept:**

Auf der Ausgleichsfläche wird aufgrund der hohen Dichte an Biotopbäumen und der Bodenschutzfunktion ein Prozessschutz vorgesehen. Die Flächen sind vollständig aus der Nutzung zu nehmen. Bestehen Holzrechte können nicht mehr auf der Fläche ausgeübt werden.

Folgende Zielarten werden durch die Ausgleichsmaßnahme gefördert: Spechte und Höhlenbrüter (Schwarz- und Grauspecht, Hohltaube) sowie Fledermäuse.

Die Aufwertung überschreitet die vorgegebenen forstwirtschaftlichen Entwicklungsziele.

Gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) kann bei Prozessschutz die vollständige Fläche von 16,3 ha angerechnet werden.

Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan dargestellt und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Da gem. der o.a. Ausführungen die gesamte Fläche angerechnet wird, kann der Kompensationsfaktor auf 1,0 festgelegt werden.

Flur-Nr.	Fläche Maßnahmen	Kompensationsfaktor	Gewichtete Ausgleichsfläche
275	4.134 m <sup>2</sup>	1,0	4.134 m <sup>2</sup>

Die Ausgleichsfläche ist Teil des geplanten "Ökokonto im Wald" der Marktgemeinde Marktschellenberg. Das Verfahren zur Bewertung und Anerkennung der Ökokontoflächen wird aktuell

von der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Frau Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Landschaftsarchitektin BDLA und Stadtplanerin, SRL, bearbeitet.

Nachfolgende Abbildungen zeigen den aktuellen Zustand der Flächen.



Abb.27: Einblick in den Graben von der angrenzenden Fläche der Bayerischen Staatsforste aus (Foto Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider)

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da geeignete Flächen, mit Anschluss an bestehende, per Flächennutzungsplan ausgewiesene Bauflächen, in Marktschellenberg rar sind, wurden keine weiteren Standorte untersucht. Aus raumplanerischer Sicht ist es zu befürworten, dass auf der behandelten Fläche ein Wohngebiet ausgewiesen wird und keine neuen Gebiete „auf der grünen Wiese“ erschlossen werden. Aus Perspektive des Naturschutzes, sind einige Eingriffe im Westen des Geltungsbereiches suboptimal.

### **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und

Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen.

- Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- UmweltAtlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Friedensbergweg““, Christian Steube, Eisgrabenweg 2, 83487 Marktschellenberg
- Konzept zur Bewertung und Anerkennung der Ökokontoflächen, von der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Frau Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Landschaftsarchitektin BDLA und Stadtplanerin, SRL

Weiterhin wurden im Juni 2021, September 2023 und Februar 2024 Geländebegehungen durchgeführt, um die Flächen im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

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

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund 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 dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Da sich die Anerkennung der Ökokontoflächen noch im Verfahren befindet, können aktuell keine geeigneten Monitoring-Maßnahmen definiert werden.

### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel der Bauleitplanung ist es, in der Gemeinde Marktschellenberg, ausgehend am baulichen Bestand, weitere bebaubare Flächen im Sinne einer Nachverdichtung erschließen. Zugrunde liegen dringende Nachfragen von Einheimischen nach bebaubaren Grundstücken und Wohnraum.

Im Bereich „Friedensberg“ besteht bereits seit 1976 ein Bebauungsplan.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Marktes Marktschellenberg abweigend von der Ettenberger Straße in die Dr. Berkmann-Str. und den parallel verlaufenden Kaimhofweg und wird über diese auch erschlossen.

Da von der Planung auch Flächen von mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen sind, ist mit gewissen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft zu rechnen.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	mittel
<b>Klima und Lufthygiene</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	hoch	gering	gering	mittel
<b>Tiere und Pflanzen</b>	mittel	gering	gering	gering
<b>Landschaft</b>	mittel	gering	gering	gering
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	gering	gering	gering	gering

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind in der Hauptsache Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies resultiert vor allem aus der Tatsache, dass nur in kleinen Teilbereichen des Bebauungsplans mit erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zu rechnen ist.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Mensch, sowie Kultur- und Sachgüter werden im Vergleich zum Bestand nicht verschlechtert.

Die mittlere bau- und anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden resultieren aus der Tatsache, zum einen nachverdichtet wird und zum anderen labile Böden von Baumaßnahmen betroffen sein können.

Die hohen baubedingten Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser und Mensch resultieren aus der Tatsache, dass bei Wegfall der Vegetation und gleichzeitiger Erhöhung der Bodenversiegelung mit erhöhtem Wasserabfluss und ggf. auch mit Erosionsgefahr gerechnet werden muss. Zudem ist angesichts der bestehenden Bebauung, die mit ihren einhergehenden Nutzungen bis direkt an die bestehenden Bäche heranreicht, generell mit einer hohen baubedingten Auswirkung auf die Oberflächengewässer zu rechnen. Aufgrund der extremen Hanglage sind ebenfalls hohe baubedingten Auswirkungen hinsichtlich des abfließenden Oberflächenwassers zu erwarten.

Die mittlere baubedingte Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen resultiert aus der Tatsache, dass Gebiete von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt von Baumaßnahmen betroffen sind. Eingriffe in diesen Bereichen führen auch zu einer mittleren baubedingten Auswirkung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden“ (ergänzte Fassung) an. Herausgeber ist das Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die 2. Erweiterte Auflage des Leitfadens stammt aus dem Januar 2003.

Unvermeidbaren Eingriffe werden auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme sieht einen Prozessschutz in Form eines kompletten Nutzungsverzichtes des Waldes vor. Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen, in Form von aktiven Pflanz- oder Pflegeaktivitäten, erfolgen nicht.

### 9. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Berchtesgaden, 1994
- Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden“ (Ergänzte Fassung) bearbeitet. Herausgeber: Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Marktschellenberg
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Südostoberbayern nicht-amtliche Lesefassung (Stand 30.05.2020)
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000
- Konzept zur Bewertung und Anerkennung der Ökokontoflächen, von der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Frau Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Landschaftsarchitektin BDLA und Stadtplanerin, SRL

### 10. Anhang

- Plan: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan