

Gemeinde Surberg



Landkreis Traunstein

Bebauungsplan Hufschlag Südost - Teil 2 mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung + Umweltbericht



**PLANUNGSRUPPE
STRASSER GMBH**

Äußere Rosenheimer Straße 25
83278 Traunstein | Deutschland
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0) 86 1 / 98 98 7- 0
Fax: +49/(0) 86 1 / 98 98 7-50

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

1. Anlass und Erforderlichkeit

In Surberg stehen kaum mehr Grundstücke im Einheimischenmodell zur Verfügung. Daher soll nun der zweite Teil des Baugebietes Hufschlag Südost umgesetzt werden. Der erste Teil des Bebauungsplanes wurde 2006 rechtskräftig und ist fast vollständig realisiert.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist auch hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Regional- und Landesplanung

Surberg ist im Regionalplan der Region 18 (Südostoberbayern) nicht als zentraler Ort eingestuft. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

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 weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G)

3. Flächennutzungsplan

Der Bereich wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planung

4.1 Bestand

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Bereits im Jahr 2006 wurde ein Gesamtkonzept für beide Bauabschnitte erarbeitet.



Gesamtkonzept 2006 mit Darstellung des 2. Bauabschnittes



Auszug Luftbild, Quelle: Bayernatlas

Im Luftbild ist der erste Teil gut zu erkennen. Die Straßen wurden bereits so geplant, dass eine Fortführung nach Süden bzw. Westen möglich ist.

Das Gelände ist nicht eben.

4.2 Planung

Die Erschließung des zweiten Bauabschnittes erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Lärchenweg mit einer durchgehenden Verbindung.

Die neuen Baugrundstücke entstehen nördlich und südlich der neuen Straße.

Da das Gelände nicht eben ist, erfolgt die Festsetzung der Erdgeschoßhöhe für jeden Bauraum einzeln auf Normalnull bezogen.

Die seitliche Wandhöhe ist mit 5,70 m festgesetzt. Damit ist die gleiche Wandhöhe zulässig, wie im nördlich angrenzenden Teil des ersten Bauabschnittes. Die Baugrenzen halten in diesem Übergangsbereich einen Abstand von 7 m zur nördlichen Grundstücksgrenze ein, so dass zusammen mit dem Abstand der Baugrenzen im ersten Teilbereich ein Mindestgebäudeabstand von 14 m gewährleistet ist, dies ist mehr als die doppelte Wandhöhe. Der tatsächliche Abstand ist noch höher, da die Gebäude im ersten Bauabschnitt direkt an der Straße liegen, und somit Abstände von bis zu 20 m eingehalten werden.

Die Festsetzungen zur Höhenlage und zum Abstand der Gebäude wurden gewählt, um die gegenseitigen Beeinträchtigungen zu minimieren.

Aufgrund des künftigen Geländeverlaufes ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grundstücke nicht durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem aktuellen Plangebiet beeinträchtigt werden.

Es ist ortsplanerisch nicht erforderlich, 1 Firstrichtung für die Gebäude festzusetzen sie ist daher alternativ festgesetzt.

Aufgrund des nicht ebenen Geländes sind Festsetzungen zu Geländemodellierungen enthalten, die diese aus gestalterischen Gründen begrenzen. Stützmauern sind unzulässig und aufgrund der Geländebeziehungen auch nicht erforderlich.

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb bestimmter Rahmenbedingungen zulässig. Diese Festsetzung hat sich bereits im ersten Bauabschnitt bewährt und ermöglicht den Bauherren eine weitgehend freie Stellung der Garagen auf dem Grundstück.

Im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Teilbereich ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese bildet zusammen mit der im ersten Bauabschnitt festgesetzten Grünfläche einen durchgehenden Grünbereich, der die beiden Teile gliedert.

Entlang der Südgrenze ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von 7,0 m festgesetzt, die den Abschluss des Baugebietes bildet.

4.3 Auswirkungen der Planung

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Erweiterung des Baugebietes wird sich das Orts- und Landschaftsbild lokal verändern. Das Gebiet selbst ist allerdings kaum einsehbar, so dass die Veränderung nur sehr begrenzt wirksam ist.

Die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und zur Grünordnung minimieren diese Auswirkungen zusätzlich.

Verkehr

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt wurde bereits ein Verkehrsgutachten durch Modus Consult Ulm GmbH mit Datum vom 08.04.2015 bearbeitet, das bereits den zweiten Bauabschnitt berücksichtigt hatte.

Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass das bestehende Straßennetz ausreichend zur Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs dimensioniert ist. Dieses Ergebnis ist nach wie vor gültig. Es ist auch nicht mit einer unzumutbaren Lärmbelastung zu rechnen.

Das Gutachten ist von 16 Parzellen im 2. Bauabschnitt ausgegangen. Die aktuelle Planung sieht 17 Grundstücke vor. Diese geringfügige Vergrößerung führt nicht zu einer wahrnehmbaren Mehrung des Verkehrsaufkommens oder des verursachten Verkehrslärms, so dass das Ergebnis des Gutachtens unverändert Gültigkeit hat.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Bahnlinie München-Freilassing. Im Zuge der Erstellung des ersten Bauabschnittes wurde die Lärmsituation untersucht. Ergebnis war, dass keine Konflikte zu erwarten sind und keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich waren.

Nachdem der zweite Bauabschnitt weiter von der Bahnlinie entfernt liegt, kann davon ausgegangen werden, dass auch hier keine Konflikte zu erwarten sind und ebenfalls keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur des ersten Bauabschnittes wurde bereits so dimensioniert, dass sie für den zweiten Bauabschnitt ausreichende Kapazität aufweist.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Surgruppe, Teisendorf

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Traunstein..

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

Die Oberflächenwässer der Stellplätze und Verkehrsflächen sollen über einen Bodenfilter vorgereinigt und über ein Rigolensystem versickert, das Oberflächenwasser der Dachflächen soll punktuell in Zisternen gefasst die einen Notüberlauf in den Kanal bekommen.

Alternativen, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Grundsätzliche Standortalternativen waren im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Die nun überplante Fläche wurde im Rahmen der 5. Änderung als geeignet bewertet.

Für das Baugebiet selbst wurden stärker verdichtete Varianten (Reihenhäuser) untersucht. Weniger stark verdichtete Varianten mit größeren Grundstücken sind für einen Teil der Interessenten zu teuer und widersprechen auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Das hier nun gewählte Konzept wurde gewählt, da es den Bedürfnissen der Bauwerber am besten entspricht.

In Surberg stehen keine Flächen zur Verfügung, die anderweitig genutzt werden und im Zuge einer Nachnutzung als Wohnbauland genutzt werden können oder brach liegen und sich für eine Nutzung als Wohnungsbaustandort eignen. Andere Flächen stehen für eine Entwicklung als Wohnungsbaustandort nicht zur Verfügung. Im Gemeindegebiet gibt es einzelne Baulücken, die aber trotz entsprechender Bemühungen der Gemeinde derzeit nicht mobilisiert werden können.

Daher ist es erforderlich, diese landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen, was ja auch den im Flächennutzungsplan dokumentierten Zielen der Siedlungsentwicklung der Gemeinde entspricht.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Gesetzliche Vorgaben und allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

Allgemeine Ziele des Umweltschutzes:

Baugesetzbuch (BauGB)

§1 Absatz 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

...

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biolog. Vielfalt,

- ...
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
...

§1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- ...
(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. ...

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach ... so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

- (2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

- (3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- ...
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
 3. ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

§ 13 Allgemeiner Grundsatz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

...

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen ...

- (1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.*
- (2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.*

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)

...

Art. 16 Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

(1) Es ist verboten, in der freien Natur

- 1. Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen,*

...

Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

§1

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden ... zu sanieren und Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. ...

5.2 Ziele des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Surberg bestehen derzeit keine Flächenreserven im Einheimischenmodell mehr für neues Wohnbauland.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

5.3 Standortalternativen und Planungsvarianten

Grundsätzliche Standortalternativen waren im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Die nun überplante Fläche wurde im Rahmen der 5. Änderung als geeignet bewertet.

Für die geplante Nutzung stehen keine Standorte im Zuge einer Nachnutzung als Wohnbauland bisher bereits baulich genutzter Flächen zur Verfügung. Im Gemeindegebiet gibt es ferner einzelne Baulücken, die aber trotz entsprechender Bemühungen der Gemeinde derzeit nicht mobilisiert werden können.

Damit ist es erforderlich, neue bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen.

Für das Baugebiet selbst wurden stärker verdichtete Varianten (Reihenhäuser) untersucht. Weniger stark verdichtete Varianten mit größeren Grundstücken sind für einen Teil der Interessenten zu teuer und widersprechen auch dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Das vorliegende städtebauliche Konzept wurde gewählt, da es zusätzlich den Bedürfnissen der Bauwerber am besten entspricht.

5.4 Bestand und Bewertung des Gebietes (ökologische Empfindlichkeit)

5.4.1 Nutzungen in der Umgebung

Der Ausschnitt aus dem Bayernatlas zeigt im Luftbild den Standort der neuen Wohnbaufläche am Lärchenweg. Nördlich grenzt die bestehende Wohnbebauung am Lärchen-, Tannen- und Fichtenweg an.



Abb. 1 Darstellung der Lage des städtebaulichen Projektes (Geltungsbereich Bebauungsplan) am Rand der bestehenden Siedlung „Lärchenweg“ (*Bildquelle Bayernatlas*).

5.4.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

5.4.2.1 Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm/Erholung/siedlungsnaher Freiraum.

Lärm

Beschreibung

Der geplante Standort der neuen Wohnbauflächen liegt im Außenbereich, unmittelbar südlich des Lärchenweges. Im Norden verläuft die Bahnlinie München-Salzburg und verursacht Lärmimmissionen.

Negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr und damit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens somit gegeben.

Baubedingte Belastungen

Belastungen durch Lärm entstehen beim Bau der Erschließungsstraße und der Wohnbauflächen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für Anlieger bedeuten. Eine Baudauer für die einzelnen Wohngebäude kann nicht prognostiziert werden.

Anlage-/Betriebsbedingte Belastungen

Durch die neuen Wohnbauflächen sind durch Verkehr geringfügig neue Lärmbelastungen verbunden. Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden deshalb als gering eingestuft.

Erholung/siedlungsnaher Freiraum

Beschreibung

Der Geltungsbereich mit seiner Lage südlich des Lärchenweges ist hinsichtlich der Nutzung als Erholungsraum differenziert zu betrachten.



Abb. 2 Darstellung des Landschaftsraumes südlich des Lärchenweges. Die blaue Umrandung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (*Bildquelle Bayernatlas*).

Der Geltungsbereich ist charakterisiert durch ein nicht ebenes Gelände, das im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche ansteigt. Außerhalb des Geltungsbereichs liegen im Osten und Süden (Hangwald zum Grundbachtal) größere Waldbereiche.

Der Geltungsbereich ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

Bau-, anlage-, betriebsbedingte Belastungen

Durch die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit der Wegenetze ist durch das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Das Erscheinungsbild der neuen Wohnbauflächen wird grundsätzlich den Erholungsraum verändern. Auf eine ausreichende Durchgrünung und Randeingrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude ist zu achten.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind zu erwarten, allerdings aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt- erheblichkeit
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering

Tab. 1 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

5.4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG (29. Juli 2009) vor.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen ebenfalls nicht vor.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Intensivgrünland anzusprechen. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind diese Grünlandbestände als gering bedeutend zu bewerten.



Abb. 3 Darstellung der erfassten Biotopflächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung (Quelle finweb).

FFH-Gebiete

Außerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende FFH-Gebiete in der weiteren Umgebung:

FFH-Gebiet	Lage zum Gewerbegebiet	Mögliche Beeinträchtigungen
8041-372.01 "Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth"	südlich in ca. 0,4 km Entfernung	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vorbelastungen:</u> Bundesstraße B 304, Siedlung Hufschlag • <u>Beeinträchtigungen:</u> keine aufgrund Entfernung und der Vorbelastungen
8142-371.02 „Moore im Salzach-Hügelland“	nordöstlich in ca. 1,2 km Entfernung	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vorbelastungen:</u> Bahnlinie München-Salzburg, Siedlung Hufschlag • <u>Beeinträchtigungen:</u> keine aufgrund Entfernung und der Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind aus den genannten Gründen auszuschließen.

Tiere

Intensivgrünland

Innerhalb der intensiv genutzten Grünlandfläche kann das Vorkommen von Arten, die nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ausgeschlossen werden: Aufgrund der Nähe der bestehenden Gebäude (20 – 60 m) am Lärchenweg kann aufgrund der Kulissenwirkung das Vorkommen von Wiesenbrütern (z.B. Kiebitz) ausgeschlossen werden. Die landwirtschaftlichen Flächen sind frei von Gehölzbeständen (Hecken oder Bäumen). Heckenstrukturen als Leitlinien für Fledermäuse oder Lebensräume für heckenbewohnende Vogelarten liegen somit nicht vor.

Die offenen Grünlandflächen stellen aber potentielle Jagdgebiete zur Nahrungssuche für den Turmfalken, den Mäusebussard und die Rauchschwalbe dar.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für den Turmfalken, den Mäusebussard und die Rauchschwalbe sowie Fledermäuse gehen Teile des Nahrungslebensraumes verloren. Aufgrund der Größe der Gesamtjagdreviere und der Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen sind diese Auswirkungen als gering erheblich einzustufen.

Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens auf vorkommende Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel ist somit als gering einzustufen.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit in der Gesamtbetrachtung anlagebedingt insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In den an das neue Baugebiet angrenzenden Flächen liegen keine Biotopstrukturen vor, in denen empfindliche Tierarten zu erwarten sind.

Es sind somit keine neuen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere werden somit anlagebedingt insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.4.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Böden besitzen eine Vielzahl natürlicher Funktionen:

- Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion)
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (Kreislauffunktion)
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (ökologische Regelungsfunktion)

Bestandssituation

Auf den eiszeitlichen Schottern (sandig schluffige Kiese) haben sich überwiegend Braunerden und Parabraunerden entwickelt.

Die Flächen im Geltungsbereich verfügen weitgehend über einen natürlichen Bodenaufbau.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Wohnbauflächen ist eine Veränderung des Bodengefüges durch Versiegelung und Umnutzung (Gartenflächen) verbunden.

Durch diese Versiegelung und Umnutzungen werden die Bodenfunktionen

- Lebensraumfunktion
- Kreislauffunktion
- Regulationsfunktion

eingeschränkt bzw. gehen vollständig verloren.

Die Folgewirkungen sind:

- geringe Grundwasserneubildung
- erhöhter Regenwasserabfluss
- verändertes Artenspektrum der Flora und Fauna

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind aufgrund des Verlustes der Bodenfunktionen in der Gesamtschau als hoch zu bewerten.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Für die Wohnbauflächen liegt die Grundflächenzahl (GRZ) bei max. 0,35.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind als mittel einzustufen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
hoch	mittel	mittel	mittel

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

5.4.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt etwa 20 - 30 m unter Gelände.

An der Grundwassermessstelle Flussmeisterstelle Traunstein (Höhenlage 581,54 m NN) schwankt der Grundwasserflurabstand zwischen 4,3 und 6,3 m. Die neuen Wohnbauflächen liegen gegenüber der Flussmeisterstelle bezogen auf NN deutlich höher (ca. 615 m NN).

Die würmeiszeitlichen Ablagerungen weisen eine hohe Durchlässigkeit auf. Die hohe Durchlässigkeit der Moränenschotter gilt auch für Schadstoffe. Die Grundwassergefährdung ist deshalb grundsätzlich als hoch einzustufen.

Die Oberflächenwässer der Stellplätze und Verkehrsflächen sollen über einen Bodenfilter vorgereinigt und über ein Rigolensystem versickert, das Oberflächenwasser der Dachflächen soll punktuell in Schächte gesammelt und über ein Rigolensystem versickert werden.

Eine Unterkellerung der Bauvorhaben ist möglich.

Brunnen/Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Mit der möglichen Unterkellerung sind aufgrund des Grundwasserflurabstandes von mehr als 30 m baubedingt keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Hieraus lassen sich baubedingt maximal nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser ableiten.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Im vorliegenden Fall unterliegt das bestehende Abflussverhalten des Niederschlagswassers durch die Versickerung keiner Veränderung oder Störung. Eine gravierende Änderung der Versickerungsrate ist deshalb nicht gegeben.

Hieraus lassen sich anlagebedingt maximal nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser ableiten.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblich- keit
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

5.4.2.5 Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Klima des tertiären Hügellandes, die naturräumliche Haupteinheit in der sich das Plangebiet befindet, ist mäßig kühl, die Niederschläge nehmen mit 900 bis 1.050 mm im Jahr nach Süden zu. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 7,5 °C.

Das Grundbachtal ist eine Haupt-Kaltluftschneise der Gemeinde Surberg. Über die bewaldete Hangleite südlich des Lärchenweges fließt Kaltluft aus dem Hügelland dem Grundbachtal und anschließend der Traunaue zu. Die Wohnbauflächen liegen außerhalb dieses Seiten-Kaltluftstromes der Traunaue.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Kaltluftbahnen ist nicht zu rechnen.

Der Geltungsbereich stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar. Durch die Waldflächen im Osten und Süden des Geltungsbereichs erfolgt eine deutliche Reduzierung der Auswirkungen auf angrenzende Flächen.

Baubedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust klimarelevanter Strukturen
Es gehen keine Gehölzstrukturen verloren.
- Barrierewirkung in Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen
Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann die Wohnbauflächen durchströmen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Flächenaufheizung

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete. Im Umgriff der Wohnbauflächen sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Die Flächenaufheizung ist bei Wohngebieten im Vergleich zu Gewerbeflächen durch die geringere Versiegelung und den gleichzeitig höheren Grünflächenanteil deutlich geringer ausgeprägt.

Es sind lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d. h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der nicht großflächigen Überbauung ergeben sich dadurch geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Schadstoffemissionen

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen die Schadstoffe emittieren. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit nicht vorhanden.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

5.4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des tertiären Hügellandes oberhalb des Grundbachtals in weitgehend ebener Lage. Die Hügellandschaft mit bewaldeten Höhenkuppen weist eine abwechslungsreiche Topographie auf.

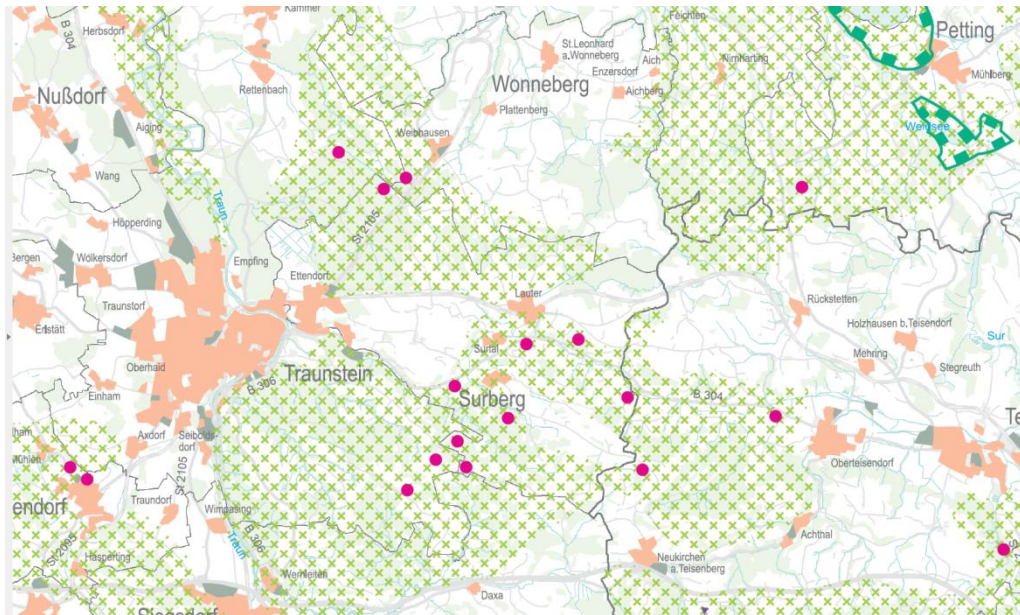


Abb. 4 Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsfläche im Umfeld des neuen Baugebietes (grüne Kreuzschraffur) (Quelle Regionalplan Südostoberbayern).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Die neue Wohnbaufläche ist teilweise von Waldflächen umgeben (Süden und Osten).

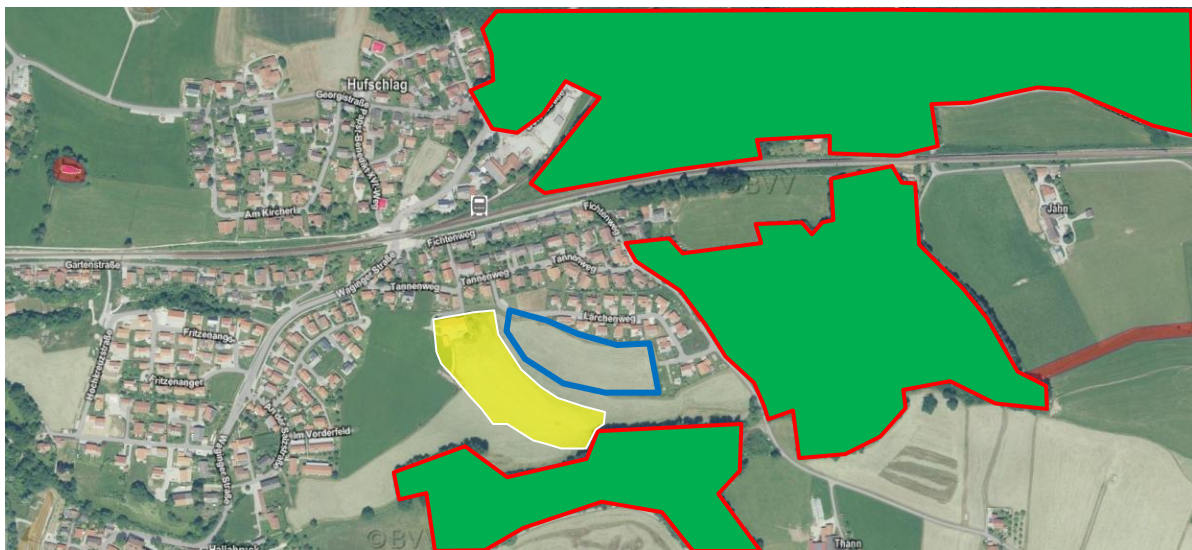


Abb. 5 Darstellung der Waldflächen (grün, rot umrandet). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist blau dargestellt. Der Moränenhügel ist in Gelb abgegrenzt (Bildquelle Bayernatlas).

Im Südwesten liegt der Ausläufer eines Moränenwalles mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 4 - 5 m über dem Niveau des Baugebietes. Der Moränenhügel ist im nachfolgenden Foto gut erkennbar (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser GmbH).



Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme landschaftsbildprägender Strukturen
 Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.
- Visuelle Wirkung der Anlage
 Die neuen Wohnbauflächen führen hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes.

 Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig.

 Im konkreten Fall ist die Einsehbarkeit des Standortes aufgrund der umgebenden Waldflächen und des Moränenwalles differenziert zu betrachten.

 Die umgebenden Waldflächen und die Topografie gewährleisten die Verminderung bzw. west-, ost- und südseitig und zum Teil nordseitig eine Vermeidung einer Fernwirkung der Wohnbauflächen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein bereits bestehender Ortsteil arrondiert wird. Gegenüber einer Neubebauung auf einer bisher völlig unbebauten Fläche stellt dies eine wesentliche Eingriffsminderung dar.

 Eine technische Überprägung der Landschaft und somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist, vor allem von den nördlich und westlich angrenzenden Ortslagen gegeben.

Insgesamt sind in der Gesamtschau für das Schutzgut Landschaftsbild geringe Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

5.4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler kommen im Gebiet nicht vor.



Abb. 6 Auszug aus dem Denkmalviewer, der Geltungsbereich ist gelb umrandet.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

5.4.3 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

5.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und bei Realisierung der Planung

5.5.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung des Projektes (Nullvariante)

Aufgrund der Stoffeinträge (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub usw.) würden sich die Bedingungen des Schutzgutes Boden nicht bzw. nur tendenziell verschlechtern. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch das städtebauliche Projekt entstehen würde. Bei einer Nichtbebauung der Fläche und weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde

sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") ebenfalls nicht ergeben.

Mit der verkehrstechnisch günstigen Lage stellt die Baufläche eine wichtige Entwicklungsfläche im Gemeindegebiet dar. Eine bauliche Entwicklung ist hier auch bei einer kurzfristigen Nichtrealisierung des Baugebietes langfristig absehbar.

5.5.2 Entwicklung bei Durchführung des Projektes

Bei Durchführung des städtebaulichen Projektes wird es vor allem zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Natur und Landschaft durch Eingriffe in das Landschaftsbild und das Schutzgut Boden durch Versiegelung kommen. Das Landschafts- und Ortsbild wird sich durch das neue Wohngebiet verändern. Durch Pflanzmaßnahmen und eine Festlegung maximaler Wandhöhen kann das städtebauliche Projekt in das Landschafts- und Ortsbild integriert werden. Weitere Minimierungsmaßnahmen für alle Schutzgüter sind im folgenden Kapitel dargestellt.

5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt
- Ortsrandeingrünung im Süden auf Privatfläche mit einer Mindestbreite von 7,0 m, Anteil naturnaher Hecken an der Grünfläche: 20% je Bauparzelle
- Eingrünung im Norden auf Privatfläche mit einer Mindestbreite von 5,0 m, Anteil naturnaher Hecken an der Grünfläche: 20% je Bauparzelle
- Abrundung eines bereits bestehenden Wohnstandortes

Schutzgut Boden

- Abrundung eines bereits bestehenden Wohnstandortes
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf einen Maximalwert von 0,35
- Entwicklung neuer Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Erschließung, damit Reduzierung der Flächenversiegelung
- Begrenzung der Versiegelung durch Nebenanlagen durch eine Regelung des maximalen Abstandes auf 15,0 m von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Hinterkante) von der Erschließungsstraße
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten
- Festsetzung von privaten Grünflächen, bei denen der ursprüngliche Bodenaufbau und die Bodenstruktur z. T. gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung verbessert, aber nirgends verschlechtert werden

Schutzgut Wasser

- Versickerung der Dachflächenwässer zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate auf Privatgrund
- Versickerung der Straßenwässer nach Vorreinigung zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten

Schutzgut Landschaftsbild

- Abrundung eines bereits bestehenden Wohnstandortes
- Ortsrandeingrünung im Süden auf Privatfläche mit einer Mindestbreite von 7,0 m, Anteil naturnaher Hecken an der Grünfläche: 20% je Bauparzelle
- Eingrünung im Norden auf Privatfläche mit einer Mindestbreite von 5,0 m, Anteil naturnaher Hecken an der Grünfläche: 20% je Bauparzelle
- Nutzung eines Standortes, der durch Waldflächen gut eingegrünt ist
- Nutzung eines Standortes mit Vorbelastungen (durch die Waginger Straße und die Bahnlinie München-Salzburg, bestehende Bebauung am Lärchen-, Tannen- und Fichtenweg)
- Begrenzung der Versiegelung durch eine Regelung des maximalen Abstandes auf 15,0 m von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Hinterkante) von der Erschließungsstraße
- Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasenfugenpflaster

5.7 Umsetzung Grünordnung mit Minimierungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen beabsichtigt die Gemeinde folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Aufnahme der Minimierungsmaßnahmen (Pflanzung von 2 Laubbäumen, Anlegen von 40 bzw. 50 m² naturnahen Heckenstrukturen auf dem jeweiligen Grundstück) in die Kaufverträge der Grundstücke mit Einheimischenbindung,
- Aufnahme der Minimierungsmaßnahmen (Pflanzung von 2 Laubbäumen, Anlegen von 40 bzw. 50 m² naturnahen Heckenstrukturen auf dem jeweiligen Grundstück) in den Erschließungsvertrag für die frei verkäuflichen Grundstücke,
- Durchführen einer Informationsveranstaltung für die Käufer der einzelnen Bauparzellen mit Beratungsangebot,
- zur Verfügung stellen des Pflanzenmaterials seitens der Gemeinde (gewährleistet die gewünschte Artenauswahl und Pflanzqualitäten).

Gleichzeitig ist die Eingrünung des Grundstücks, die Höhenlage und Höhenentwicklung, sowie die Art der Befestigung im einzelnen Bauantrag in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Hierdurch ist für die Gemeinde die Überprüfbarkeit der Grünordnung gewährleistet.

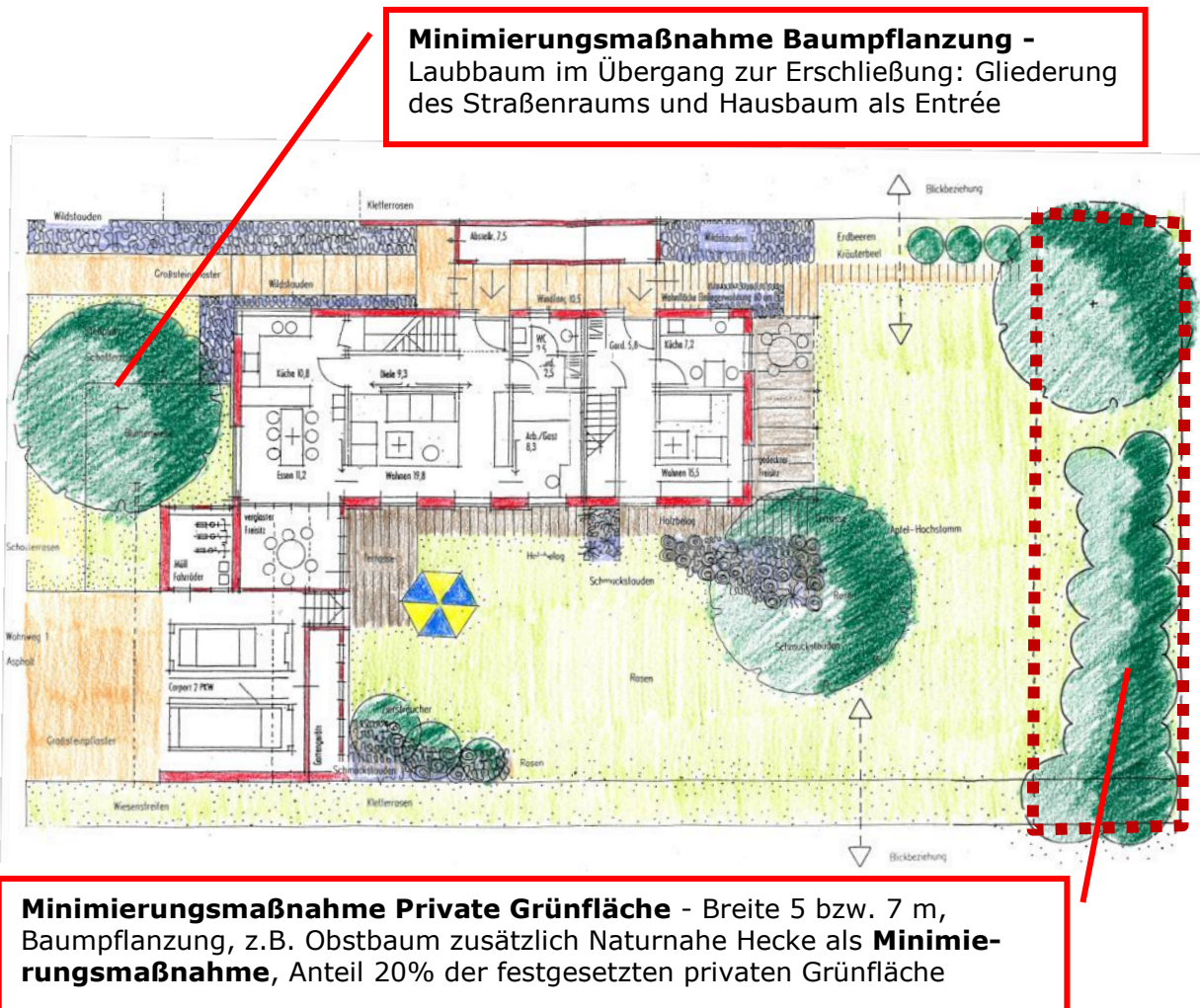


Abbildung: Beispiel der Durchgrünung eines einzelnen Baugrundstückes, Gehölzarten siehe Auswahlliste. Zeichnung maßstäblich (Skizze Prof. Dr. Gerhard Mühle, bearbeitet Planungsgruppe Strasser GmbH).

5.8 Eingriffsbilanz

Die Herleitung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des BaySTMVLU „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“.

Da ein Eingriff im Sinne des BauGB vorliegt, ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden des StMLfU durchzuführen.

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich herangezogen. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche wird in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit in die Kategorie I eingeordnet. Aufgrund der festgesetzten $GRZ \leq 0,35$ ist bezüglich der Eingriffsschwere die Kategorie B zu wählen. Der Ausgleichsfaktor bewegt sich somit in einer Spanne von 0,2 – 0,6. Die dargestellten Minimierungsmaßnahmen rechtfertigen einen Ausgleichsfaktor von 0,3.

Hieraus resultiert folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
14.700 m ²	0,30	4.400 m²

5.9 Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird südöstlich angrenzend an das neue Baugebiet auf der bestehenden Grünlandfläche erstellt.

Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1323/62, Gem. Hufschlag, Gemeinde Surberg: Anlage eines Biotopkomplex mit Gehölzstrukturen, temporären Gewässern und extensivem Grünland:

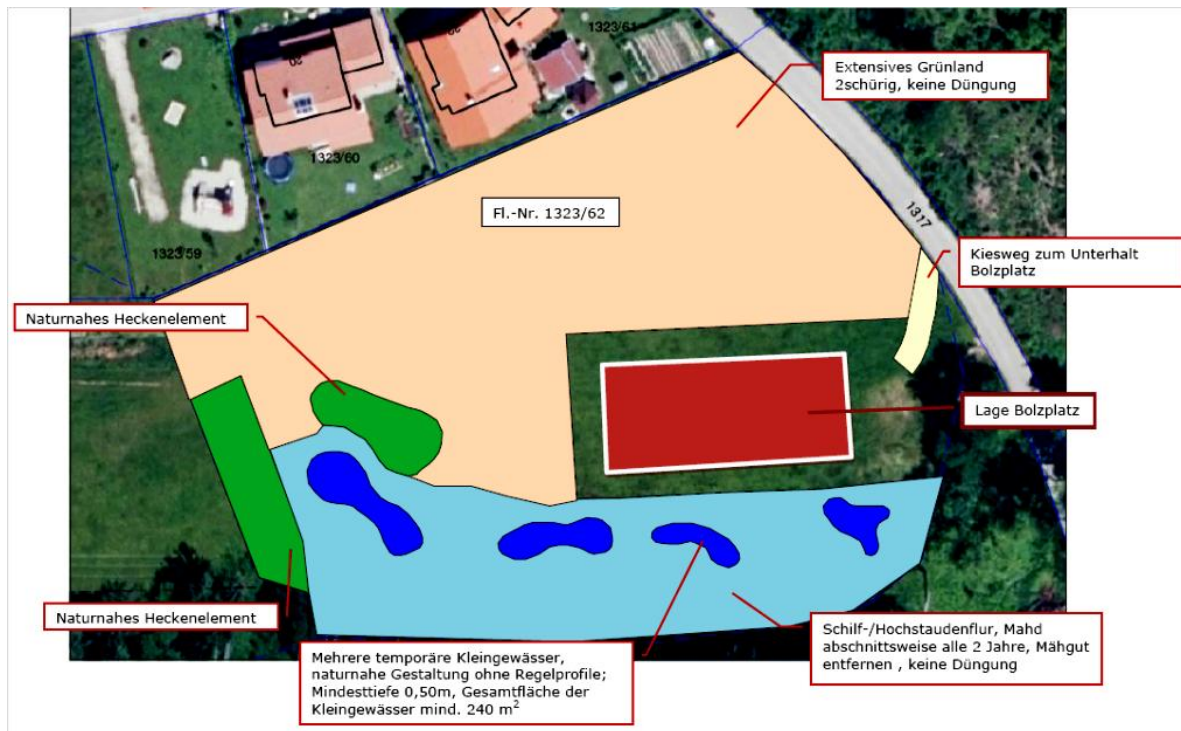
Bestand: Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, Grünland; im Übergang zum Wald sind aufgrund des Kleinreliefs zeitweise feuchte Stellen (Staunässe) ausgebildet; insgesamt Landschaftsraum mit defizitärer Biotopausstattung



Die Abbildung zeigt die Lage der Ausgleichsfläche (Bildquelle: Bayernatlas).

Ziel:

Optimierung des bestehenden Lebensraumangebotes an Gehölzstrukturen und Optimierung des Biotopverbundes; Aufwertung des Landschaftsbildes

Maßnahmenübersicht (Gestaltungsskizze im Anhang im Originalmaßstab)**Maßnahmenbeschreibung:**

- Entwicklung von Kleingewässern entlang des Waldrandes in Kombination mit Schilf-/Hochstaudenfluren:
 - Anlage von mehreren naturnahen temporären Kleingewässern in staunassen Bereichen: Gestaltung ohne Regelprofile, Böschungsneigungen $> 1:3$, Mindesttiefe 0,50m, Gesamtfläche der Kleingewässer mind. 240 m², Überlassen der Böschungen der natürlichen Sukzession
 - Entwicklung von Schilf-/Hochstaudenfluren: Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung für feuchtlagen, Mahd der Fläche abschnittsweise alle 2 Jahre, Entfernen des Mähgutes
- Pflanzung naturnaher Hecken- und Feldgehölzstrukturen, Optimierung des Biotopverbundes und Schaffung einer Pufferzone zur intensiveren Grünlandnutzung (Stoffeinträge):
 - Pflanzung von 4 Solitäräbäumen an der Ortsverbindungsstraße, Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
 - Pflanzung einer mind. 3reihigen Hecke als Abgrenzung zur intensiven Grünlandnutzung

- Pflanzung von 3 naturnahen Heckenelementen mit Einzelflächen mit einer Mindestlänge von 15m und einer Mindestbreite von 6 Metern.

Festlegungen Heckenpflanzungen:

- Pflanzung im Dreiecksverband: Abstand in der Reihe 1,00m, Abstand der Reihen untereinander 1,50m
- Verwendung von zertifizierter autochthoner Baumschulware Arten der potentiellen natürlichen Vegetation
- Anteil der Sträucher mind. 80 %, Anteil der Bäume in der Qualität Heister mind. 10 %
- Entwicklung von naturnahen Saumstrukturen an den Gehölzpflanzungen: magere, blütenreiche Krautfluren
- Entwicklung extensives Grünland:
 - Aushagerungsphase 2016-2018:
 - 3 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähgutes von der Fläche
 - Entwicklungsphase ab 2019:
 - Streifensaart in der Grünlandfläche mit autochthoner Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%)
 - Max. 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähgutes von der Fläche
 - Mahd im Sommer ab Mitte 01. Juli
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger

Gesamtfläche 4.400 m²

Bewertung der Maßnahme:

Die Schaffung des Biotopkomplexes ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt werden, kann ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch anerkannt werden in folgendem **Flächenverhältnis:**

Biototyp	Flächengröße	Faktor	anrechenbare Fläche
• extensives Grünland	3.305 qm	0,50	1.655 qm
• Heckenpflanzung			
○ Abgrenzung im Westen	240 qm	1,00	240 qm
○ Gehölzpflanzung am Rand der Feuchtfläche	240 qm	1,00	240 qm
• Feuchtfläche mit Kleingewässern	1.920 qm	1,20	2.305 qm
		anrechenbare Fläche gesamt:	4.440 qm

Mit der dargestellten Ausgleichsfläche kann der Ausgleichsbedarf von 4.400 m² abgedeckt werden.

Die Ausgleichsfläche ist zu Gunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.

5.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der nicht vorhandenen Lebensraumstrukturen (siehe Schutzgut Tiere) nicht von Vorkommen für relevante Arten(gruppen) Amphibien/Reptilien, Fledermäuse und Gebüsch- und Bodenbrüter, Haselmaus auszugehen.

Da aufgrund dieser Vorprüfung durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nicht zu erwarten sind, kann - entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) - auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

5.11 Verwendete technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien berücksichtigt:

Verzeichnis der Gesetzesgrundlagen

BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013
BartSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011
BayWaldG	Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) vom 22.07.2005,, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011

Verzeichnis der berücksichtigten Verordnungen und Richtlinien

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999, ergänzt 2003
Verordnung (EG) Nr. 338/97:	Verordnung des Rates vom 09.12.1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 2307/97 vom 18.11.1997.
FFH-Richtlinie:	Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates der Europäischen Union vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)
Vogelschutzrichtlinie	

(EG-VR, VRL):	Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten
GemBek:	Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“; Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wirtschaft, Verkehr und Technik, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit sowie Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. August 2000 (Nr. 62-8645.4-2000/21)
RAS LP 1:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 1: Landschaftsgerechte Planung, 1996
RAS LP 2:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 2: Landschaftsgerechte Ausführung, 1999
RAS LP 4:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Entwurf 1998
Richtlinie 79/409/EWG	s. o. Vogelschutz-Richtlinie
Richtlinie 92/43/EWG	s. o. FFH-Richtlinie

Zusätzlich wurden die nachfolgenden Fachplanungen und Gutachten verwendet:

	Unterlage	Verfasser	Jahr
1.	Landesentwicklungsprogramm	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	2013
2.	Regionalplan Südostoberbayern (18)	Regionaler Planungsverband	2002
3.	Waldfunktionsplan Region 18	Oberforstdirektion München	
4.	Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern	Regierung von Oberbayern	1988
5.	Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1993
6.	Biotopkartierung Bayern Flachland	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1988-1995 (Aufnahmezeitraum)
7.	Artenschutzkartierung Bayern	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1985-2003 (Aufnahmezeitraum)
8.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Surberg mit integriertem Landschaftsplan		

5.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die Ortsrandeingrünung, die weitere Durchgrünung der Wohnbauflächen nicht erreicht würde.

Es empfiehlt sich daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in festzulegenden Zeitabständen eine Überprüfung der durchgeführten Maßnahmen. Eine erste Überprüfung sollte spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

5.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Als Standort für die neue Wohnbaufläche wurde ein Bereich ausgewählt, der über Vorbelastungen verfügt und das Anbindegebot erfüllt. Es werden keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Einsehbarkeit des Standortes ist in Folge umgebender Wälder und der bewegten Topografie des Hügellandes eingeschränkt.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben durch die Umsetzung der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel
Oberflächenwasser	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 8: Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Traunstein, den 12.01.2016
 ergänzt: 05.04.2016

.....
 Wimmer, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\15019\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung BP-Hufschlag-Suedost-12-01-2016.docx

Anhang

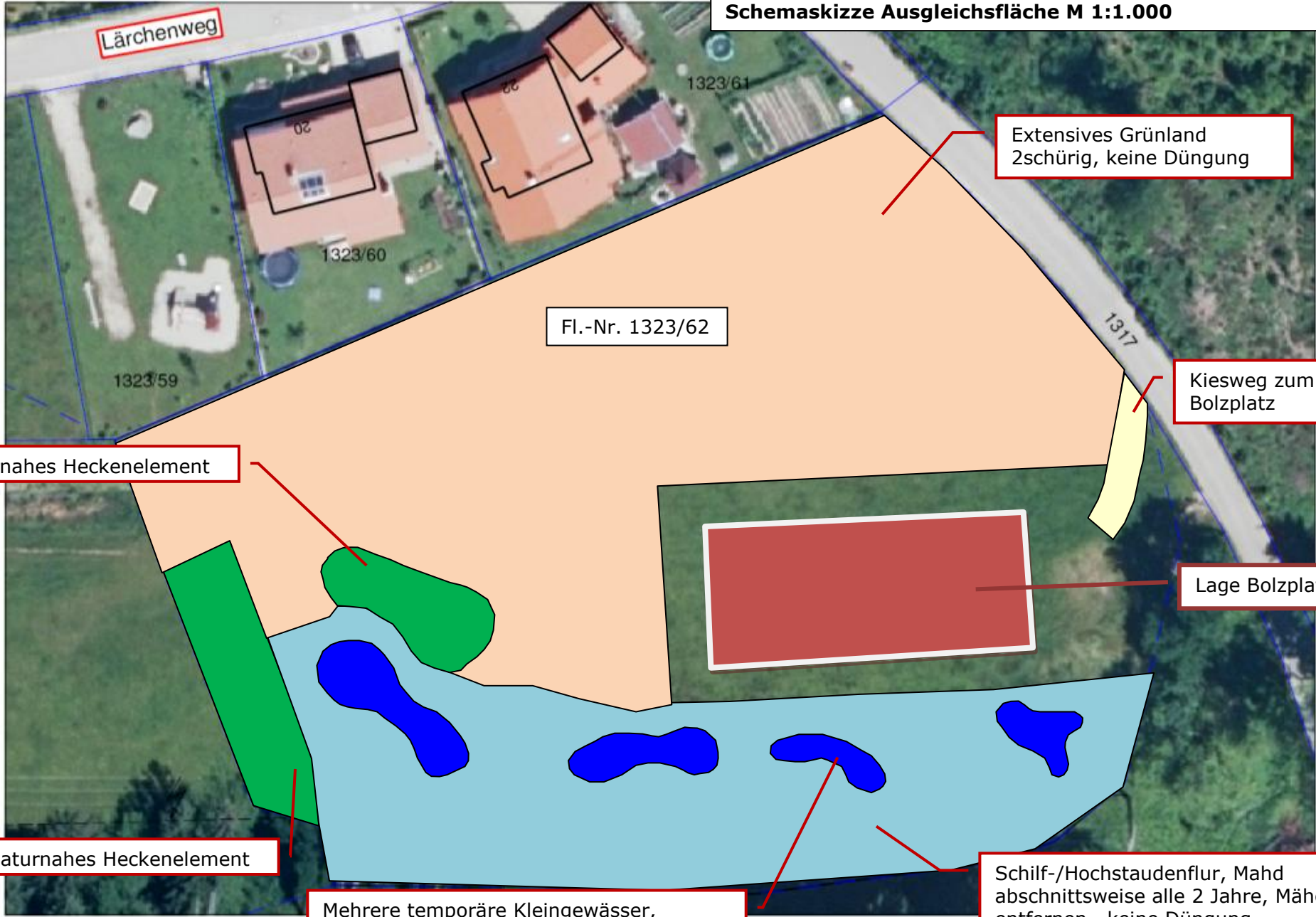
1. Pflanzenliste

Die Gehölzauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung der örtlichen Standortbedingungen (vgl. nachstehende Tabelle). Zu verwenden ist zertifiziertes autochthones Baumschulmaterial des Wuchsgebietes „Tertiärhügelland, Schotterplatten und schwäbisch-bayerischer Jungmoränenlandschaft, Alpen“, soweit bereits verfügbar.

Gehölzarten		Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe Aufforstung	Baum- und Strauch- hecke
Botanischer Name	Deutscher Name		
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	x	x
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x	
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze		x
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel		x
<i>Corylus avellana</i>	Hasel		x
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn		x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen		x
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche		x
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel		x
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer		
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche		x
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		
<i>Pyrus communis</i>	Holz-Birne		x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere		x
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose		x
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose		x
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose		x
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose		x
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose		x
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose		x
<i>Rosa rugosa</i>	Apfel-Rose		x
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	x	x
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x	x
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball		x
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		x

2. Ausgleichsfläche

B-Plan Hufschlag Südost Teil 2
Schemaskizze Ausgleichsfläche M 1:1.000



Extensives Grünland
2schürig, keine Düngung

Fl.-Nr. 1323/62

Kiesweg zum Unterhalt
Bolzplatz

Naturnahes Heckenelement

Lage Bolzplatz

Naturnahes Heckenelement

Schilf-/Hochstaudenflur, Mahd
abschnittsweise alle 2 Jahre, Mähgut
entfernen , keine Düngung

Mehrere temporäre Kleingewässer,
naturnahe Gestaltung ohne Regelprofile;
Mindesttiefe 0,50m, Gesamtfläche der
Kleingewässer mind. 240 m²