

Gemeinde Ruhpolding
Landkreis Traunstein



2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 24.02.2026

Projekt: 23063

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
M. Eng. Lea Baumer, Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit sowie Bedarf	1
2.	Landes- und Regionalplanung	2
3.	Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	2
4.	Bestand	2
5.	Änderung, Auswirkungen und Alternativen	7
5.1	Änderung	7
5.2	Auswirkungen und Alternativen	7
5.2.1	Ortsbild	7
5.2.2	Immissionen	7
5.2.3	Technische Infrastruktur	8
5.2.4	Wild abfließendes Oberflächenwasser	8
5.2.5	Alternativen	8
6.	Umweltbericht	8
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	9
6.1.1	Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen	9
6.2	Merkmale des Vorhabens	10
6.2.1	Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	10
6.2.2	Energiebedarf und Energieverbrauch	10
6.2.3	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	10
6.3	Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG	11
6.4	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes	11
6.5	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
6.5.1	Schutzgut Mensch	15
6.5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
6.5.3	Schutzgut Fläche	26
6.5.4	Schutzgut Boden	27
6.5.5	Schutzgut Wasser	29
6.5.6	Klima und Lufthygiene	33
6.5.7	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	35
6.5.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
6.5.9	Wechselwirkungen	38
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	40

6.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
6.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	41
6.8.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	41
6.8.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	42
6.8.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	43
6.9	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	43
6.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	45
7.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	46
7.1	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	46
7.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	47
	Literatur- und Quellenverzeichnis	49
	Anhang	49

1. Anlass und Erforderlichkeit sowie Bedarf

Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Ruhpolding beabsichtigt, eine bislang unbebaute Fläche westlich der Seehauser Straße als Wohnbauland zu entwickeln.

Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Ruhpolding und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Bedarf

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2021 wurde bis zum Jahr 2034 ein Einwohnerzuwachs von 320 Einwohnern zugrunde gelegt.

Hieraus hat sich zusammen mit weiteren Parametern ein Wohnflächenbedarf von insgesamt 8 ha errechnet. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind 3,95 ha Wohnbauland neu ausgewiesen und 4,73 ha gemischte Bauflächen. Bei den gemischten Bauflächen kann ein Wohnanteil von 50% angenommen werden, so dass insgesamt rund 6,3 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Bereits im aktuellen Flächennutzungsplan ist also eine „Reserve“ von etwa 1,7 ha vorhanden.

Der Demografiespiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom August 2021 errechnet bis zum Jahr 2034 eine Einwohnerzuwachs von 535 Einwohnern und bis zum Jahr 2039 sogar 635 zusätzliche Einwohner, liegt also deutlich höher als die im FNP zugrunde gelegte Entwicklung. Bei der im Flächennutzungsplan angenommenen Belegungsdichte von 2E/WE ergibt das eine Wohnungsbedarf von bis zu etwa 315 Wohnungen.

Dies bedeutet, dass insgesamt mit einem deutlich höheren Flächenbedarf für Wohnungsbau zu rechnen ist als bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes angenommen.

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Bauflächen sind bereits teilweise bebaut. Die noch nicht bebauten Flächen sind derzeit trotz vielfacher Bemühungen der Gemeinde auch nicht mobilisierbar, so dass die Gemeinde zur Deckung des Wohnflächenbedarfes auf Flächen angewiesen ist, die bisher noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, aber verfügbar sind. Dazu kommt, dass im genehmigten Flächennutzungsplan Flächen für Wohnbau dargestellt sind, die wegen der Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes (Ü-Gebiet an der Weißen Traun mit Seitenbächen) nicht mehr überplant werden dürfen (z. B Flächen an der Miesenbacher Straße, nördlich Speedway Stadion oder Grashof). Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet sind die lt. Flächennutzungsplandarstellung potentiellen Wohnbauflächen großflächig verloren gegangen.

Auch ist folgendes zu berücksichtigen: Die Gemeinde wollte ursprünglich die vom Gesetzgeber erlassene Rechtsnorm zur beschleunigten Gewinnung von Wohnbauflächen in Anspruch nehmen. Der Gemeinderat hatte deshalb bereits mit Beschluss vom 22.11.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schwaiger Wiese“ gefasst. Eine Flächennutzungsplanänderung wäre damals rechtlich nicht nötig gewesen. Die Gemeinde hatte sich auf diese Rechtslage verlassen und das § 13 b BauGB - Verfahren begonnen. Diese Art des Verfahrens ist jedoch aufgrund einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023) nicht mehr zulässig, so dass nun das Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes anzuwenden ist. Das Interesse an einer beschleunigten Ausweisung von Wohnbauflächen ist aber nach wie vor im Sinne des Gesetzgebers.

Die hier neu überplante Fläche bietet Platz für etwa 20 Wohneinheiten und deckt damit nur einen geringen Teil des Bedarfs. Mit der Fläche wird sparsam umgegangen, da insbesondere eine Reihenhausbebauung angestrebt wird.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Ruhpolding ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im Alpenraum und im allgemeinen ländlichen Raum sowie im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde).

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. (RP 18 B II 1 G).

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an den bebauten Bereich an, so dass das Anbindegebot eingehalten ist.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Die Planung verletzt nicht das Ziel B.II.3.1 des Regionalplanes. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Durch den Ausgleich vor Ort und den Erhalt der bestehenden ortsbildprägenden Streuobstwiesen werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gesichert.

3. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

4. Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Ortszentrums westlich der Seehauser Straße (St 2098). Die Größe beträgt rund 0,8 ha.

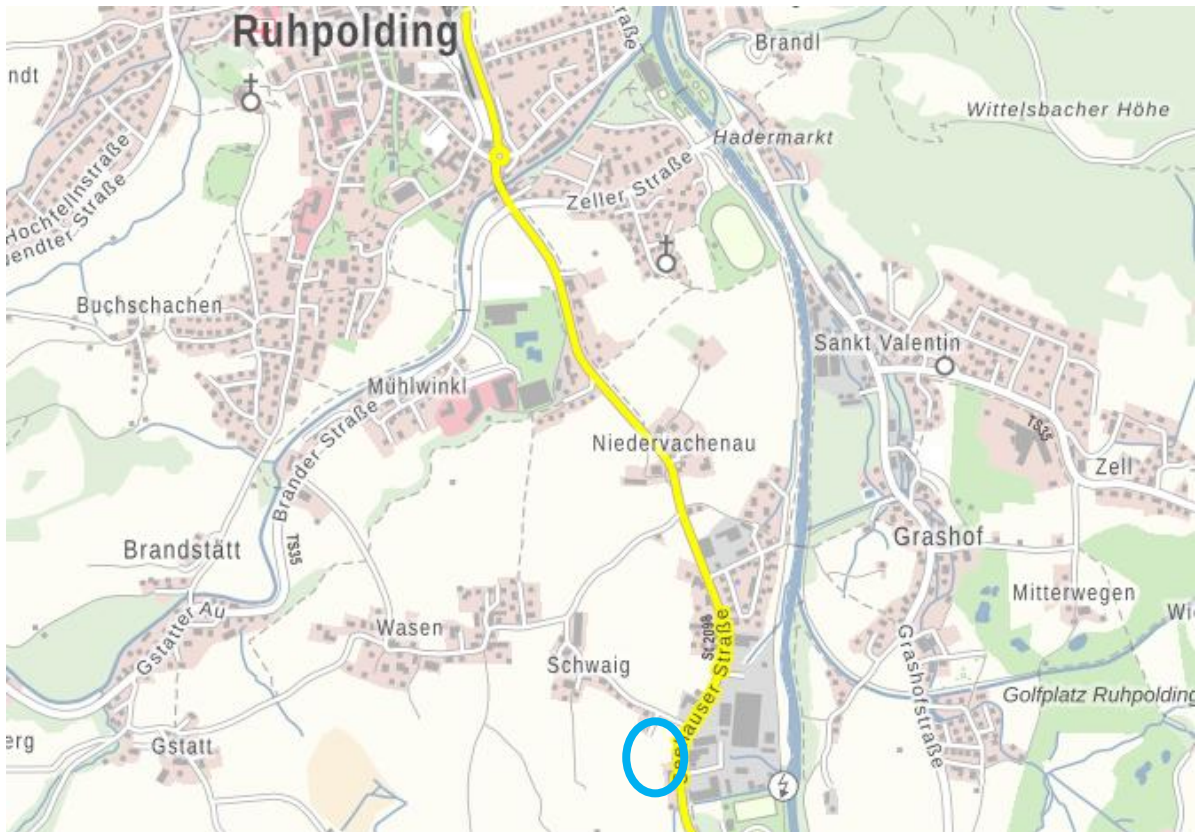


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Quelle: BayernAtlas

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den größten Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich ist hier ein Vorrang für die Landwirtschaft eingetragen und die Ausdehnung der Baufläche aus gestalterischen und landwirtschaftlichen Gründen begrenzt.

Östlich und nördlich angrenzend sind die bestehenden Wohnbauflächen dargestellt.

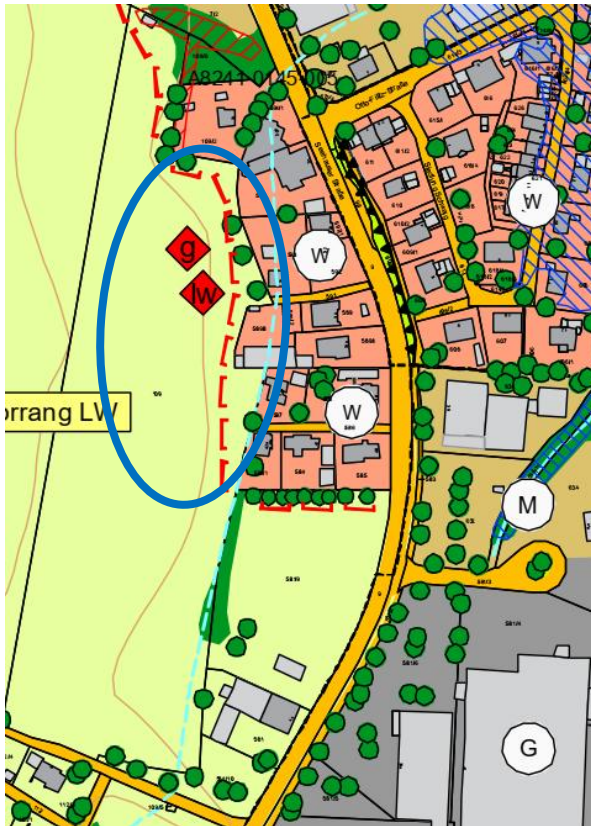


Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Gemeinde Ruhpolding

Der Änderungsbereich selbst ist unbebaut. Er wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

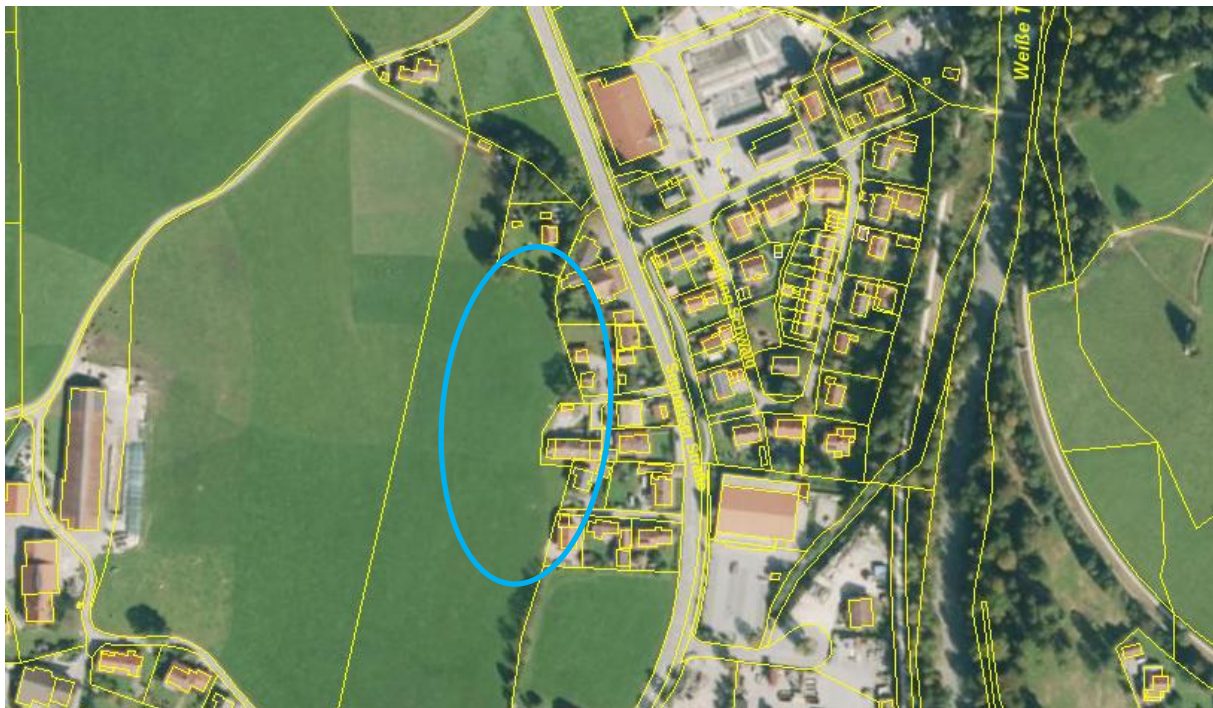


Abb. 3 Luftbild mit Parzellarkarte inkl. Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Östlich und nördlich grenzt ein bebauter Bereich an, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Auf der Ostseite der Seehauser Straße befinden sich Wohngebäude, im Südosten liegt ein Lebensmitteldiscounter, südlich davon im Gewerbegebiet ein weiterer Discounter sowie Gewerbebetriebe.

Südlich und westlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände ist nicht eben, es fällt von Westen nach Osten ab. Das östlich angrenzende Wohngebiet liegt tiefer als die geplante Wohnbaufläche.

Das Plangebiet kann von der Seehauser Straße aus sowie von der nördlich vorbeiführenden Straße nach Wasen erschlossen werden (siehe vorherige Abbildung).

Die Verkehrsbelastung der Seehauser Straße betrug zur Straßenverkehrszählung 2015 6.656 Fahrzeuge/ 24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von 268 Fahrzeugen.

Denkmäler

Westlich des Planungsgebiets befinden sich 3 Baudenkmäler:

D-1-89-140-111: Bauernhaus, D-1-89-140-112: Bauernhaus.

Diese sind bereits von Wohngebäuden umgeben, eine Beeinträchtigung durch das neue Wohngebiet ist nicht zu erwarten.

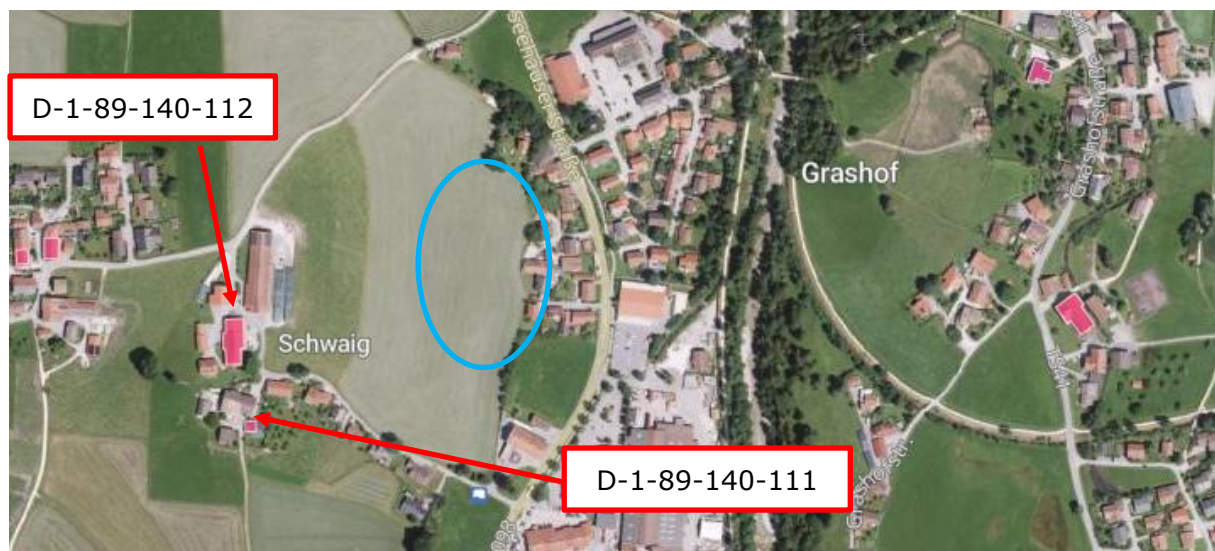


Abb. 4 Lageplan Ruhpolding mit Kennzeichnung der benachbarten Baudenkmale und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Daten © 2022 BLfD; Geobasisdaten © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

Denkmal Nr.	Bezeichnung / Beschreibung
D-1-89-140-112	Schwaig 4 „Bauernhaus, verputzter zweigeschossiger Massivbau mit Putzgliederung und Salzburger Schopfwalmdach, erbaut 1843“
D-1-89-140-111	Schwaig2; Schwaig 3 „Zugehöriger Altbau; Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss und bemalten Pfettenköpfen, Firstpfette bez. 1720.“

Tab. 1 Beschreibung der Baudenkmäler im Planungsumfeld

Quelle: Denkmalliste Ruhpolding mit Stand vom 03.11.2020 © 2021 BLfD

Hochwasserschutz, Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes der Häufigkeit HQ100. Ein kleiner Randbereich liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem.



Abb. 5 Auszug aus Luftbild mit Hochwassergefahrenfläche HQ extrem – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Hier werden Fließtiefen von 0-0,5 m bzw. im östlichen Randbereich bis zu 1,0 m erreicht.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen.



Abb. 6 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Aus obenstehender Abbildung wird die Ausgangslage bei Starkregen ersichtlich: im nördlichen Drittel ist ein Fließweg von Westen kommen eingetragen. Von Süden fließt ebenfalls Niederschlagswasser in Richtung des Baugebietes, der Fließweg knickt jedoch am Rand des geplanten Baugebietes nach Westen ab, so dass er außerhalb des Gebietes verläuft.

Schutzgebiete

Nördlich angrenzend besteht ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. A8241-0145, Hecken und Gehölze um Ruhpolding westl. der Traun).



Abb. 7 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Biotopflächen: Alpen (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Dieses Biotop liegt bereits am Rand eines mit einem Wohngebäude bebauten Grundstückes, dessen Gartenbereich intensiv genutzt wird.

5. Änderung, Auswirkungen und Alternativen

5.1 Änderung

Anstelle der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft wird ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

5.2 Auswirkungen und Alternativen

5.2.1 Ortsbild

Die durch den aufgrund der Flächennutzungsplanänderung aufzustellenden Bebauungsplan zulässige Bebauung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen verändern. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung in den Außenbereich begrenzt. Das neue Baugebiet schließt mit dem bestehenden bereits bebauten Bereich ab, so dass es nicht über dieses hinaus weiter nach Süden ragt. Die Standortansprüche der Landwirtschaft sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind angemessen berücksichtigt.

Um den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen.

Die Gemeinde gibt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ihr grundsätzliches Ziel auf, die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle zu begrenzen. Daher hat die Gemeinde entschieden, nur eine maßvollen Baulandentwicklung zu betreiben und die weiteren Bereiche nach wie vor von Bebauung freizuhalten.

5.2.2 Immissionen

Verkehrsgeräusche

Hierzu wurde durch die C. Hentschel Ing.-Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass im Bebauungsplan für 1 Bauraum Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

Daher bestehen auf der Ebene des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Hindernisse gegen die Darstellung eines Wohngebietes.

Landwirtschaft

In einer Entfernung von mehr als 200 m westlich liegt der Stall eines landwirtschaftlichen Betriebs. Aufgrund des Abstandes ist nicht mit Immissionskonflikten in mehr als 10% der Jahresstunden zu rechnen.

Bereits jetzt liegen Wohngebäude deutlich näher am Stall als die geplante Wohnbebauung.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind daher keine grundsätzlichen Hindernisse erkennbar.

5.2.3 Technische Infrastruktur

Auf der Grundlage eines Bodengutachtens ist festzustellen, dass nur in Teilbereichen des Plangebietes eine Versickerung möglich sein wird. Daher ist neben einer Versickerung auch eine Ableitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Gewässer 3. Ordnung erforderlich. Dieses weist eine ausreichende Kapazität auf.

Das Abwasser kann über die gemeindliche Kanalisation abgeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Wasserwerk.

Die Stromversorgung erfolgt über die Stromversorgung Ruhpolding.

5.2.4 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Aufgrund des nach Westen ansteigenden Hanges kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Baugebiet von Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen betroffen ist.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind hierzu die erforderlichen Festsetzungen zu treffen.

5.2.5 Alternativen

Als grundsätzliche Standortalternative kommen insbesondere die derzeit bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen in Frage. Dies hat die Gemeinde im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft.

Das Plangebiet ist aber derzeit die einzige tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche für eine Entwicklung als Wohnbaustandort. Keine der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Wohnbauflächen steht derzeit und in absehbarer Zeit zur Verfügung. Die Gemeinde versucht auch immer wieder, Potentiale der Innenentwicklung zu aktivieren. Dies gelingt kaum, da keine Bereitschaft der Eigentümer besteht, Grundstücke für eine Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde selbst verfügt über keine eigenen Flächen, die für eine Entwicklung als Wohnbauland geeignet sind.

Die Gemeinde hat eine größere Ausdehnung der Baufläche geprüft, um eine beidseitig anbaubare Straße bauen zu können. Dies wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da sonst die neue Baufläche zu weit in den Außenbereich geragt hätte.

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf eine Bebauung. Hierbei würde der Standort unverändert landwirtschaftlich weiter genutzt werden. Die Nullvariante hätte also zur Folge, dass derzeit insgesamt kein zusätzliches neues Wohnbauland zu Verfügung gestellt werden könnte.

6. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Möglichkeiten der Vermeidung und der Minimierung sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind darzustellen.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst.

Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Ruhpolding beabsichtigt, die bislang unbebaute, westlich des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets gelegene Fläche westlich der Seehauser Straße als Wohnbauland zu entwickeln.

Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Ruhpolding und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

6.1.1 Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Ruhpolding direkt an der Seehauser Straße.

Die Weiße Traun verläuft östlich des Planungsgebiets in etwa 250 m Entfernung.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,95 ha.

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, im Anschluss Straße nach Wasen
Im Osten	Seehauser Straße, östlich davon Siedlung Schwaig
Im Süden	Naturnahes Feldgehölz nach Biotopkartierung, Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, gemischte Bebauung
Im Westen	Wohnhaus im Außenbereich, landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünflächen

Tab. 2 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets und der bislang unbebauten, angrenzenden Flächen rund um das Plangebiet ist der Bereich als Außenbereich innerhalb des Ortsbereichs von Ruhpolding nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Darstellung in Bauleitplänen (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche im Norden als Wohnbaufläche dar, der größere Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt für das überplante Gebiet bisher nicht vor.

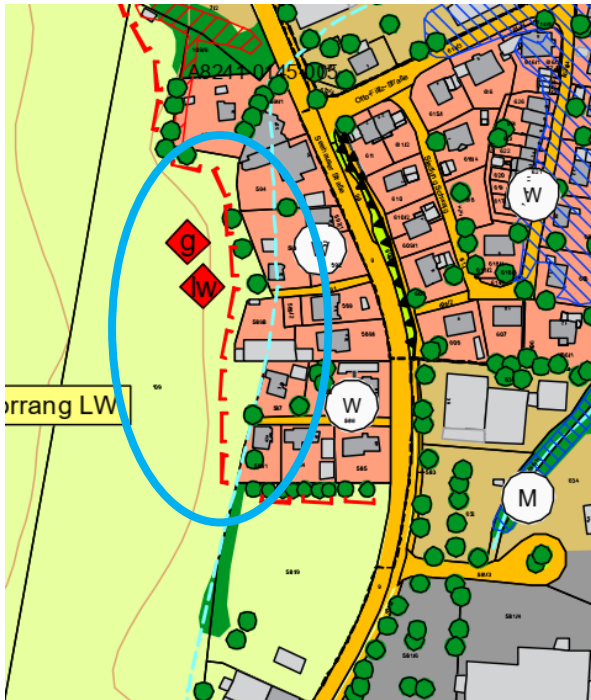


Abb. 8 Auszug aus Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Ruhpolding

6.2 Merkmale des Vorhabens

6.2.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und der Eigentümer gesichert.

6.2.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

6.2.3 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in Ruhpolding einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Durchgrünung des Quartiers,
- keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung,

- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern..

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG, etc.) ist der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird kleinräumig die Verdunstungsrate des Bodens verloren gehen und eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Dem ausreichenden Grünflächenanteil, der ausreichenden Ein- und Durchgrünung und der Begrünung von Dächern und Fassaden kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Änderungsbereich und dem angrenzenden Verkehrswegesystem erhöhen. Damit verbunden ist eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch PKWs. Negative Auswirkungen auf das Klima sind im geringen Maß vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z.B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen abnehmen werden.

6.3 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18.7.2 der Anlage 1 wird ausgeführt:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Somit ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG durchzuführen.

6.4 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Luft LAI Licht	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes. 	<p>Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden.</p> <p>Die erforderlichen Abstände nach GIRL werden eingehalten.</p>
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, - Innenentwicklung, - Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, - Begrenzung der Versiegelung, - Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, - Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen. 	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet gutachterlich durch das Büro Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Empfehlungen und Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Planung eingearbeitet.</p> <p>Altlasten sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen.</p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc.</p>
BBodSchG, BBodSchV	<ul style="list-style-type: none"> - Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, - Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, - Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. 	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet gutachterlich untersucht.</p> <p>Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p>
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, - Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 	<p>Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich ein verrohrtes Oberflächengewässer. Die Planung sieht eine Ableitung des Niederschlagwassers in den Graben vor.</p> <p>Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche eines hundertjährigen Hochwassers, eines gesicherten Überschwemmungsgebiets oder wassersensiblen Bereichs. Randlich liegen Teilflächen innerhalb der Überschwemmungsfläche bei extremen Hochwasserereignissen.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		<p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet werden im</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlag ist im Gebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung ist ein detailliertes Versickerungskonzept zu erarbeiten.</p>
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	<p>Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>In Waldflächen wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.</p>
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	<ul style="list-style-type: none"> - Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> · die biologische Vielfalt, · die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie · 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. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. 	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt.</p> <p>Ob artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen betroffen sind, wurde sachverständig untersucht, eine Betroffenheit kann durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Änderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen werden.</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan ist für den Erholungswert von Natur und Landschaft auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zu achten.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert, Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	<ul style="list-style-type: none"> - Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung <ul style="list-style-type: none"> · Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, · Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, · Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, · Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß. 	Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als intensiv genutztes Grünland bzw. kleinflächig als Gehölzgruppe. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Wohnraum. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bereich ist durch die Bebauung geprägt im Süden bzw. durch die landwirtschaftlichen Grünflächen geprägt. Die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Berchtesgadener Land	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Traunstein sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP mit integriertem Landschaftsplan LP	Darstellung des Planungsgebiets als Vorrangfläche für die Landwirtschaft bzw. als Ortsrand der von einer baulichen Entwicklung aus landwirtschaftlichen und landschaftsgestalterischen Gründen freizuhalten ist.	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Landschaftsplanerische Ziele wie bspw. die Entwicklung einer Ortsrandeingußung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Tab. 3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

6.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Ruhpolding.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens des Bebauungsplans. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

6.5.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm, Licht, Erholung und siedlungsnaher Freiraum.

Die geplante Wohngebietserweiterung liegt südlich des Ortsteils Niedervachenau westlich der Seehauser Straße.

Nördlich des Plangebiets, im Anschluss an ein schmales Feldgehölz soll eine Rettungswache gebaut werden. Der benachbarte Bebauungsplan befindet sich noch im Verfahren.

Negative Lärmeinwirkungen durch den Verkehr der Seehauser Straße und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind bereits im Bestand vorhanden.

Zur Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche ist ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet werden.

Licht

Die folgende Abbildung zeigt die Bestandssituation im Gebiet und stellt eine bereits bestehende Lichtverschmutzung dar. Die sog. Flächenhelligkeit im Gebiet entspricht dem Übergang vom Nachthimmel zum Vorstadthimmel unter dem die Milchstraße mit geringem Kontrast sichtbar sein kann und Wolken, wenn sie im Zenit stehen hell erscheinen.



Abb. 9 Himmelschelligkeit im Gebiet mit Kennzeichnung des Untersuchungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: lightpollutionmap.info -Online © 2022

Die erfasste nächtliche Lichtverschmutzung ist auf die vorhandene Bebauung inkl. Straßenbeleuchtung sowie durch die Scheinwerfer der Kfz zurückzuführen.

Durch die Reflexion von Sonnenlicht an glatten Fassaden oder spiegelnden Gebäudeelementen wie Jalousien, Metallverkleidungen und unter Umständen auch an Fensterflächen treten z.T. tagsüber punktuell geringfügig erhöhte Leuchtdichten auf, welche zu Blendwirkungen führen können. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist durch die bestehende Bebauung, sowie durch die auf den Parkplätzen tagsüber abgestellten Kfz, mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits eine punktuelle Blendwirkung durch Reflexionen vorhanden. Eine Datenaufnahme vor Ort fand nicht statt.

Erholung

Die Gemeinde Ruhpolding wird entsprechend dem Regionalplan Südostoberbayern dem Gebiet für Tourismus und Erholung „Chiemgauer Alpen“ zugesprochen.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südostoberbayern – Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2018) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Das Planungsgebiet liegt im Nahbereich der Seehauser Straße. Auf der Seehauser Straße verlaufen folgende Rad- bzw. Wanderwege:

Fernradwanderweg:

- „Via Alpina (violetter Weg)“, Wege-ID: 374

Radwanderweg:

- Landkreis Traunstein, Wege-ID: 11974

Die Fläche wird derzeit mehrheitlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Lediglich ein schmaler Streifen im Osten wird durch Gehölze bestanden. Die Grünfläche ist nicht als ortsbildprägend einzustufen. Ein durch eine Ortsrandeingrünung gestalteter Siedlungsrand fehlt weitgehend. Erholungseinrichtungen oder auch Bänke etc. zur Wahrnehmung des Landschaftsbildes sind innerhalb und unmittelbar angrenzend des Plangebiets nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet selbst ist aufgrund der Bewirtschaftung der Flächen und der damit einhergehenden Unzugänglichkeit für Erholungssuchende als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

6.5.1.1 Baubedingte Auswirkungen

Lärm

Belastungen durch Lärm entstehen beim Neubau der Gebäude. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss nicht neu geschaffen werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung als Mischgebiet sind nicht zu erkennen.

Licht

Beeinträchtigungen durch Licht entstehen durch Baustellenbeleuchtung und den Verlust von Dunkelräumen und können je nach Helligkeit, Lichtfarbe und Abstrahlwinkel Störwirkungen auf den Menschen, lichtempfindliche Fledermäuse, Vögel und Insekten haben. Die Störwirkung hängt von der Art und Dauer der Beleuchtung ab.

Da das geplante Vorhaben, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht in Form einer Nachtbaustelle errichtet werden soll, ist davon auszugehen, dass eine nächtliche Beleuchtung des Gebiets nicht stattfindet. Eine Beleuchtung in der Abenddämmerung ist zeitlich begrenzt nicht auszuschließen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch nur um temporäre Störungen, die durch entsprechende Maßnahmen abgemildert werden können.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering zu bewerten

Erholung

Durch die geplante Entwicklung des Wohngebietes gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren. Fußläufige Verbindungen werden durch das Bauvorhaben nicht gestört.

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

6.5.1.2 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Lärm

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr geringfügig erhöhen. Die Seehauser Straße ist grundsätzlich für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Schallquellen wie bspw. die nahegelegene Seehauser Straße mit einer mittleren Frequentierung.

Durch die neue Bebauung und Nutzung als Wohngebiet ergeben sich keine wesentlichen Lärmauswirkungen.

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand als gering erheblich bewertet.

Licht

Mit der baulichen Entwicklung des geplanten Vorhabens ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, welches aber ausschließlich vom Ziel- und Quellverkehr bestimmt ist.

Grundsätzlich geht von Fenstern und Fensterbändern eine Lichtwirkung aus, diese wird nach derzeitiger Einschätzung jedoch als gering erheblich eingestuft.

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden nach derzeitiger Einschätzung als gering eingestuft.

Erholung

Durch die geplante Ausweisung als Wohngebiet gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

Das Erscheinungsbild der Rettungswache wird den Erholungsraum verändern. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung als Grünlandfläche ist eine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

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

6.5.1.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
Mensch: Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch: Licht	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung	gering	gering	gering	gering

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Lärm, Licht, Erholung

6.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.5.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	alpin
Großlandschaft:	Alpen
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D67 Schwäbisch-Oberbayrische Voralpen
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	027 Chiemgauer Alpen
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	027- 20 Ruhpolding-Inzell

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald [Legendeneinheit E6b]“.

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.2 Alpen“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenem Saatguts wird mit Nr. 18 „Alpen“ bezeichnet.

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FoVhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 46 „Bayerische Alpen“.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

In der weiteren Umgebung befindet sich circa 1,1 km nordöstlich und südöstlich des Planungsgebietes das Landschaftsschutzgebiet Ident.Nr. 00079.01 „Schutz eines Landschaftstreifens beidseits der Bundesstraße 305 (Alpenstraße) im Abschnitt Zwing-Sichertsau und des Rauschberges“ (siehe folgende Karte).

Im Westen des Planungsgebietes liegt in etwa 1,2 km Entfernung das FFH-Gebiet „8241-371.07 Extensivwiesen um Ruhpolding“, (siehe folgende Karte).

In circa 1 km Entfernung befindet sich im Südosten das Vogelschutzgebiet „8241-401 Naturschutzgebiet östliche Chiemgauer Alpen“ (siehe folgende Karte).

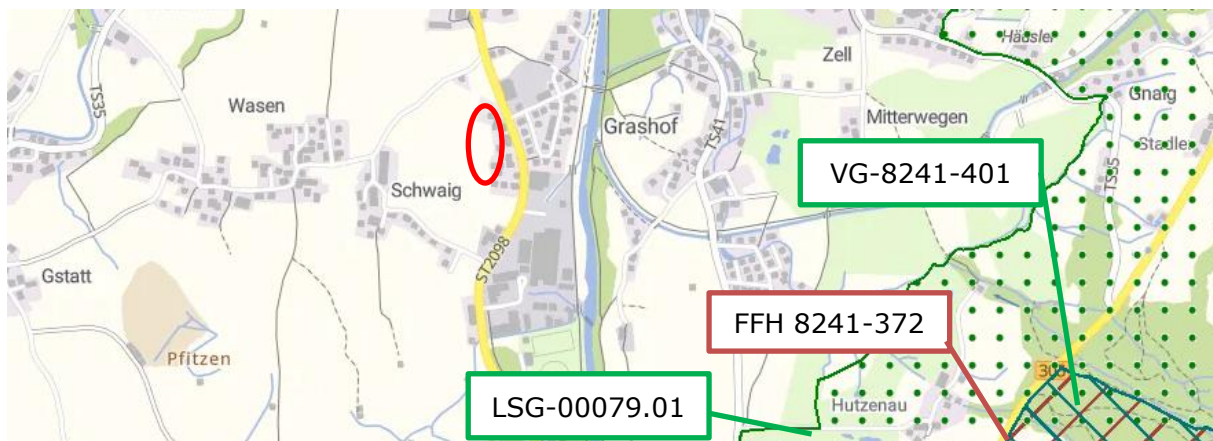


Abb. 10 Lage und Abgrenzung der Schutzgebiete im Umfeld des Planungsbereiches (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (siehe folgende Karte).



Abb. 11 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Biotopflächen: Alpen (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 20215 Bay. Vermessungsverwaltung

Biotop Nr.	Bezeichnung
A8241-0208-009	Auwälder und Gewässerbegleitgehölze an der Weißen Traun zwischen Waich und Neustadt
A8241-0145-005	Hecken und Gehölze um Ruhpolding westl. der Traun
A8241-0208-008	Auwälder und Gewässerbegleitgehölze an der Weißen Traun zwischen Waich und Neustadt
A8241-0230-001	Gewässerbegleitgehölze am Windbach östlich Grashof
A8241-0230-002	Gewässerbegleitgehölze am Windbach östlich Grashof

Tab. 5 Beschreibung umliegender Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern: Alpen

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2025 BayLfU

Die Artenzusammensetzung des angrenzenden Biotops entspricht weitgehend der des Gehölzes im Plangebiet.

Die Bäume innerhalb des Biotops zeichnen sich jedoch durch hohe Altersstufen sowie Biotopbäume mit Strukturen wie Baumhöhlen, Astanrissen aus.

Grünordnung / Gehölzbestand

Für das Vorhaben wurde eine Vegetationskartierung durchgeführt. Entsprechend des Gutachtens des Büros für Landschaftsökologie Dipl. Biologe Markus Sichler, 83236 Übersee, mit Stand 22.06.2024 ist die Grünfläche im Plangebiet wie folgt zu beschreiben:

„Die Wiesenfläche ist arten- und strukturarm; sie wird mehrschurig (5 Schnitte/Jahr) genutzt. Am nördlichen Ende befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein dicht mit Gehölzen und Gebüsch eingewachsenes Grundstück mit Einzelhausbebauung (Fl.Nr. 109/2).

(...) Die erfasste Wiesenfläche ist als Intensivgrünland (G11) einzustufen. Es zeigt sich eine von typischen Wirtschaftsgräsern dominierte, dichte Vegetationsdecke, der stellenweise verschiedene Krautarten des Wirtschaftsgrünlands beigemischt sind.

*(...) Die heckenförmigen und abschnittsweise dichten Gehölzbereiche in junger (B311) und mittlerer (B312) Ausprägung, die auf dem bebauten Grundstück (Fl.Nr. 109/2) im Norden des Geltungsbereichs stocken, werden von Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer**

pseudoplatanus), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) und vereinzelt Birke (*Betula pendula*) und Grau-Erle (*Alnus incana*) aufgebaut.

*Es ist zudem eine schütterere Strauchschicht, die zusammen mit Holunder (*Sambucus nigra*), vor allem vom Jungwuchs der vorkommenden Hauptbaumarten gebildet wird, vorhanden. Die Krautschicht zeigt sich neben schattenertragende Arten und besonders im Frühjahr mit typischen Frühblühern wie Hohe Schlüsselblume (*Primula elatior*), Märzenbecher (*Leucojum vernum*), Hoher Lerchensporn (*Corydalis cava*) und zerstreut Wald-Gelbstern (*Gagea lutea*). Weitere Arten sind Busch-Windröschen (*Anemone nemorosa*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Berg-Goldnessel (*Galeobdolon montanum*), Gewöhnliche Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*).*

(...) Die Untersuchungsfläche stellt sich überwiegend als arten- und strukturarmes Intensivgrünland (G11) dar, das nicht die Kriterien für eine i.S. des Art.23 Abs.1 S.1 Nr.7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützte Wiese erfüllt.

Einen auffälligen und ortsbildprägenden Kontrast dazu, bildet das nördlich im Geltungsbereich liegende, bebaute und dicht eingewachsene Grundstück mit der Fl.Nr. 109/2. Vor allem die Altbäume bilden ein ortsbildprägendes Element." (Sichler, 2024)

Entsprechend des Gutachtens sind die Gehölze innerhalb des Änderungsbereichs daher nicht als Teil der nördlichen Fläche der bayerischen amtlichen Biotopkartierung anzusprechen.

Die folgenden Abbildungen dienen der Ergänzung der Ausführungen des Gutachtens.



Abb. 12 Gehölzbestand innerhalb des Plangebiets

Vorkommen von Tieren

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Gutachtung zur Untersuchung des möglichen Habitatpotenzials für artenschutzrechtlich relevante Arten erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung durch Dr. Manhart zum Bebauungsplan „Schwaiger Wiese“ mit Stand 10.10.2024, mit Ergänzungen vom 05.11.2025, stellt Folgendes fest:

Fledermäuse

„Der Geltungsbereich umfasst einen Gehölzgürtel, in dem sich Richtung Süden 3 abgestorbene Birken sowie 9 Buchen mit einem Brusthöhendurchmesser von 30-40cm befinden. Die Strauchschicht setzt sich im Wesentlichen aus Wolligem Schneeball, Hasel und Buchenverjüngung zusammen. An zwei der abgestorbenen Birken befindet sich jeweils eine Spechthöhle des Buntspechts. Im Rahmen der Verkehrssicherung können die Höhlenbäume nicht erhalten bleiben und werden entnommen. Beide Höhlen sind von Zweigen verdeckt und als Wochenstuben- bzw. Tagesquartier für Fledermäuse aufgrund der schweren Zugänglichkeit ungeeignet.



Abb. 13 Kennzeichnung von Spechthöhlen an Totholz außerhalb des Plangebiets

Quelle: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Schwaiger Wiese“ mit Stand 10.10.2024, mit Ergänzungen vom 05.11.2025, Dr. C. Manhart

(...) Das Vorhaben beinhaltet den Abriss des Bestandsgebäude, der Garage und zwei Gartenhäuser, dass durch Neubauten von Wohnhäusern ersetzt werden soll. Im Außenbereich des Wohnhauses stellen Fenster- und Türläden potenzielle Fledermausquartiere dar, die als Tagesquartier geeignet sind. Weitere potenzielle Tagesquartiere beziehen sich in den Spalten zwischen den Ortgangbrettern. Die Garage verfügt über eine Einflugöffnung, über die Fledermäuse in den Zwischenboden gelangen könnten. Bei der Begehung wurden dort keine frei hängenden Fledermäuse nachgewiesen bzw. Fledermauskot nachgewiesen. Eine Nutzung als Tagesquartier ist nicht völlig ausgeschlossen. Die beiden Gartenhäuser verfügen ebenfalls über Ortgangbretter, die als Tagesquartier für Fledermäuse geeignet sind. Als Winterquartier scheiden die Spalten hinter den Ortgangbrettern bzw. Fensterläden und der Zwischenboden aufgrund fehlender Frostsicherheit aus. Der Dachboden ist vollständig ausgebaut, eine Nutzung der Innenräume durch Fledermäuse kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. An der Balkonkonstruktion im obersten Dachgeschoss befindet sich ein Nest, wahrscheinlich der Amsel, die u.U. während der Brutzeit eine gewisse menschliche Nähe toleriert.

Vögel

Die Vögel nehmen im Allgemeinen einen besonders großen Teil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ein, da prinzipiell sämtliche heimische Brutvogelarten bei den Belangen des Artenschutzes zu berücksichtigen sind. Tabelle 8-1 umfasst potenziell vorkommende Vogelarten, die aufgrund der Siedlungsnähe menschliche Aktivitäten tolerieren und regelmäßig in Gärten und Siedlungen nachgewiesen werden. " (Manhart, 2025)

Art bzw. Gruppe oder Gilde	Prüfung
Weit verbreitete und in der Region ungefährdete Arten oder Arten des Anhang I EU VSRL mit möglichen Verlusten an Verlusten oder Störungen an permanenten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten: Buntspecht, Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Star	Prüfung als Gilde
weit verbreitete und in der Region ungefährdete Arten oder Arten des Anhang I EU VSRL mit möglichen Verlusten an Verlusten oder Störungen an saisonalen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten: Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp	Prüfung als Gilde
Arten mit Störungen in oder Verlusten an Nahrungs- und Verbundhabitaten (v. a. Brutvogelarten umliegender Lebensräume) Turmfalke, Mäusebussard, Rotmilan	Prüfung als Gilde

Abb. 14 Liste potenziell vorkommender Vogelarten im Gehölzbestand

Quelle: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bbauungsplan „Schwaiger Wiese“ mit Stand 10.10.2024, mit Ergänzungen vom 05.11.2025, Dr. C. Manhart

Entsprechend des Gutachtens besteht für Biber, Fischotter, Reptilien, Amphibien, Insekten und Gefäßpflanzen kein Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten.

6.5.2.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer bis hoher Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Die Planung befindet sich in Teilen innerhalb, bzw. unmittelbar angrenzend zu einem bestehenden, gut eingewachsenem Feldgehölz, das mehrheitlich als Lebensraum mit hoher Bedeutung zu bewerten ist.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt, können jedoch bei Tieren ein Flucht- und Meideverhalten auslösen.

Das artenschutzrechtliche Gutachten führt dazu Folgendes aus:

„(...) Durch den Abriss des Wohnhauses ist ein Verlust potenzieller Tagesquartiere für Fledermausarten beider Gruppen gegeben, wobei das Gebäude sehr wahrscheinlich nur von kleinen Arten wie Zwergfledermaus, Mückenfledermaus oder der Kleinen Bartfledermaus genutzt werden wird. Durch den Abriss gehen potenzielle Einzelhangplätze verloren. Eine relevante Beeinträchtigung von essentiellen Leitstrukturen durch den Gebäudeabriss und der vorgesehenen Gehölzentnahmen im unmittelbaren Umgriff kann nicht abgeleitet werden. Das Vorhaben bedingt mit der Umsetzung der Maßnahme zur Kompensation K-01 kein Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

(...) Ein Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 wird durch das Vorhaben selbst bei Annahme eines strengen Vorsorgeansatz nicht erfüllt, da relevante Leitlinien bzw. alternativ gut nutzbare Flugwege (tradierte Flugrouten) auch nach der Gehölzentnahme und dem Gebäudeabriss erhalten bleiben. In Bezug auf die Lichtempfindlichkeit sind für Arten der Gattung Myotis wie z.B. der Brandtfledermaus, der Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus und die Mopsfledermaus lichtmeidende Verhaltensweisen belegt, die zur Meidung von Flugrouten oder Jagdgebieten führen. Die Bauarbeiten finden jedoch tagsüber statt, so dass eine Störung durch Lichteinfluss nicht zum Tragen kommt. Auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung wird verzichtet (V-03). Baubedingter Lärm oder Erschütterungen durch Materialtransport führen zu keinen negativen Auswirkungen, da die Quartiere der Arten mit hoher Sicherheit nicht im Wirkraum der Maßnahme liegen. Eine erhebliche Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und damit verbundenen Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Fledermausarten ist ausgeschlossen.

Vögel

(...) Die Vögel nehmen im Allgemeinen einen besonders großen Teil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ein, da prinzipiell sämtliche heimische Brutvogelarten bei den Belangen des Artenschutzes zu berücksichtigen sind.

Weit verbreitete und größtenteils ungefährdete Arten mit möglichen Verlusten oder Störungen an permanenten Brutplätzen aus der Gilde der Wald- und Waldrandvögel bzw. Arten des Siedlungsbereichs

Im Eingriffsbereich werden 2 Höhlenbäume entfernt, die als mögliche Brutplätze für Arten dieser Gilde in Frage kommen. Mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF-01 wird ein möglicher Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten so weit ausgeglichen, dass es zu keiner dauerhaften Schädigung der lokalen Vogelpopulationen kommt. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Lebensstätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist als nicht einschlägig zu konstatieren

(...) Die bau- und betriebsbedingten Tätigkeiten sind lokal auf das nahe Umfeld der begrenzt, so dass eine Störung sich nicht negativ auf die verbleibenden Gehölzbestände und auch nicht negativ auf die Populationen dieser Gilde auswirken werden. Eine erhebliche Störung, die zur Aufgabe eines Brutplatzes führt, wird als unwahrscheinlich eingeschätzt. Ein Störungsverbot, nach §44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist damit nicht einschlägig. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

(...) Eine Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Entwicklungsformen (Gelege, Eier bzw. Nestlinge) kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine mögliche Gehölzentnahme erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (Maßnahme V-01). Damit ist ein Tötungs- bzw. Verletzungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG sicher auszuschließen.

Weit verbreitete und ungefährdete Arten mit möglichen Verlusten oder Störungen an saisonalen Brutplätzen aus der Gilde der Wald- und Waldrandvögel bzw. Arten des Siedlungsbereichs

(...) Verluste von essentiellen Bruthabitaten sind z.B. für Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke sicher auszuschließen. Es findet zwar baubedingt ein Gehölzverlust statt. Die Entnahme ist allerdings kleinräumig und im Wesentlichen auf einen Heckenabschnitt begrenzt. Die Arten haben die Möglichkeit in unmittelbar angrenzende Lebensräume gleicher Qualität auszuweichen. Der vorgegebene Zeitpunkt zur Gehölzfällung (V-01) verhindert in jedem Fall sicher einen Verlust von besetzten Brutplätzen im Sinne der Vogelschutzrichtlinie. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Brutstätten) wird somit nicht verwirklicht.

Durch das Vorhaben kann es zu einer vorhabensbedingten Störung von Arten der Gruppe durch baubedingte Wirkfaktoren kommen. Die Arten dieser Gruppe sind wenig lärmempfindlich, so dass sich die Bautätigkeit sicher nicht negativ auf die lokalen Populationen auswirken werden, deren Bestände ungefährdet sind. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulation einer Art der Gilde, kann sicher ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1,3 und 5 BNatSchG wird für die lokalen Populationen nicht einschlägig.

Eine Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Entwicklungsformen (Gelege, Eier bzw. Nestlinge) kann durch die festgesetzten Maßnahmen V-01 sicher ausgeschlossen werden. Eingriffe in nutzbare Bruthabitate bzw. Brutplätze finden außerhalb der Brutzeit statt, so dass keine Entwicklungsformen betroffen sein können. Sich im Eingriffsbereich aufhaltende Altvögel können den Bereich unbeschadet verlassen. Damit ist ein Tötungs- bzw. Verletzungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG nicht zu konstatieren.

Arten mit Störungen in oder Verlusten an Nahrungs- und Verbundhabitaten (v.a. Brutvogelarten umliegender Lebensräume). Diese Gruppe umfasst Nahrungsgäste wie Mäusebusard, Turmfalke oder Rotmilan. Die Arten haben mit Sicherheit keine Brutvorkommen im Untersuchungsraum. Im Geltungsbereich wurden keine Horstbäume festgestellt.

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Schädigung bzw. einem Verlust von Brutplätzen der Arten der Gruppe. Die hier aufgeführten Arten besitzen im Wirkraum des Vorhabens

mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Brutvorkommen. Eine Einstufung des, im Verhältnis zu den Aktionsräumen der Arten bzw. der umliegend vorhandenen Lebensräume dennoch begrenzten Eingriffsbereichs als essentielles Nahrungshabitat ist nicht festzustellen.

Die Nahrungssuchgebiete bzw. Verbundhabitats der Arten liegen so zwar in Teilen auch innerhalb des Eingriffsbereichs bzw. Wirkraums, eine Verwirklichung von Schädigungsverböten ist in Abstimmung auf die Mobilität der Arten und die nach Abschluss der Maßnahme wieder zur Nahrungssuche nutzbaren Lebensräume nicht gegeben. Schädigungsverböte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG können somit sicher ausgeschlossen werden.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1,3 und 5 BNatSchG

Essentielle Nahrungssuchgebiete der Vogelarten werden durch die Maßnahme nicht nachhaltig beeinträchtigt. Von einer Verlagerung von Brutplätzen oder von Revieren ist somit nicht auszugehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Vogelpopulation kann ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben kommt es daher zu keiner Verwirklichung des Störungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1,3 und 5 BNatSchG für die Arten der Gruppe.

Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Eine Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Entwicklungsformen (Gelege, Eier bzw. Nestlinge) der Arten der Gruppe kann sicher ausgeschlossen werden, da keine Eingriffe in potentielle Bruthabitats erfolgen. Altvögel können nicht geschädigt werden, da sicher davon auszugehen ist, dass sie das Eingriffsgebiet verlassen. Damit ist ein Tötungs- bzw. Verletzungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG sicher auszuschließen." (Manhart, 2025)

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden. Unter Berücksichtigung der notwendigen Gehölzentfernungen werden die baubedingten Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand mit einer mittleren Erheblichkeit prognostiziert.

6.5.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens ist als mittel einzustufen. Der Wirkraum ist nicht auf die neu überbaubaren Flächen beschränkt, da sich Lärm und Licht auch über den Änderungsbereich hinaus in umliegende Bereiche erstrecken.

Grundsätzlich sind durch den Baubestand südlich der Biotopfläche bereits Vorbelastungen gegeben. Nach derzeitiger Einschätzung wird die Erhöhung der baulichen Dichte in Verbindung mit einer zusätzlichen Zuwegung jedoch zu einer Erhöhung der Belastungen führen.

Die Vogelarten Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke kommen auch in Siedlungen vor bzw. gehören nach der „Arbeitshilfe Vögel im Straßenverkehr“ (2010) zu den Arten, für die Lärm keine Relevanz besitzt. Ein essentieller Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten mit saisonalen Brutplätzen kann daher nicht geltend gemacht werden.

Mit der Erweiterung des Wohngebiets entsteht ein Eingriff durch eine dauerhafte Flächenversiegelung und Flächenumwidmung, die Nahrungshabitats aus der Gilde Nahrungsgäste wie Mauersegler, Rauchschnalbe oder Star betreffen. Der Umfang des Flächenverlusts führt im Zusammenhang mit dem Aktionsraum der potenziell betroffenen Vogelarten und dem im räumlichen Zusammenhang weiterhin zur Verfügung stehenden Nahrungshabitats zu keinen erheblichen Verlusten essentieller Nahrungshabitats.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden anlagebedingt insgesamt als gering-erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden unter Berücksichtigung der Zunahme von Lärm aber vor allem Licht durch Kfz mit einer mittleren Erheblichkeit prognostiziert.

6.5.2.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen / Tiere	mittel	gering	gering	gering

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen / Tiere

6.5.3 Schutzgut Fläche

6.5.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrte Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzgeber insbesondere durch das sogenannte „30 Hektar-Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- / Verkehrsflächen auf 30 ha / Jahr bis zum Jahr 2030) im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie DNS der Bundesregierung sowie in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches BauGB festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche können beispielsweise die Stapelung von Nutzungen sowie eine mehrgeschossige Bauweise genannt werden. Als flächensparende Bauweise sind hier die geplante Reihenhausbebauung zu nennen, welche eine Senkung des pro Kopf Flächenbedarfs und somit eine Verringerung der Beanspruchung des Schutzgutes Fläche im Durchschnitt ermöglichen.

Des Weiteren kann durch die Kombination von Nutzungen eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden. Als Beispiele für derartige Nutzungskombinationen können Flächen zur Gewinnung solarer Energie auf Dach- und Fassadenflächen sowie die Schaffung von Retentionsbecken auf Grünflächen genannt werden. Der Änderungsbereich weist bisher keine Degradation des Schutzgutes Fläche z.B. durch Nutzungseinschränkungen o.Ä. auf.

6.5.3.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst ca. 0,95 ha. Die Fläche ist mehrheitlich unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung.

Die landwirtschaftlichen Flächen stehen nicht mehr für eine Bewirtschaftung zur Verfügung. Der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft weiter ein.

Die Wohnfläche pro Kopf hat sich in Deutschland zwischen den Jahren 2011 und 2021 von 46,1 Quadratmetern auf 47,4 Quadratmeter erhöht (Umweltbundesamt 2024).

Dies ist auf die weiterhin steigende Verfügbarkeit von Eigenheimen und großzügigen Wohnungen zurückzuführen, obwohl die durchschnittliche Größe der Haushalte abnimmt und insbesondere die Anzahl von Ein-Personen-Haushalten zunimmt.

Einfamilien- und Doppelhäuser stellen trotz ihrer relativ kleinen Dimensionen eine hohe Beanspruchung des Schutzgutes Fläche dar und setzen den Trend des hohen Wohnraumbedarfs pro Person fort.

Daher wurde hier überwiegend eine stärker verdichtete Bauweise in Form von Reihenhäusern zugrundegelegt.

Baubedingt sind aufgrund der Art der Planung keine externen Baustelleneinrichtungsflächen notwendig. Die baubedingten Auswirkungen werden daher mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt.

Aufgrund fehlender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Fläche, trotz der Kleinräumigkeit der Planung, als hoch erheblich bewertet.

6.5.3.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	gering	hoch	hoch	hoch

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

6.5.4 Schutzgut Boden

6.5.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

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

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Bei den anstehenden Böden im Änderungsbereich handelt es sich nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern um mehrheitlich „30b vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) [Legendeneinheit 30b]“. die am östlichen Rand des Plangebiets liegenden Bereiche liegen innerhalb der Einheit „Fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter)“ [Legendeneinheit: 17] (siehe folgende Abbildung).

Eine scharfe Abgrenzung innerhalb des Gebiets ist auf Grundlage der Karte nicht möglich.



Abb. 15 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Rahmen der Planung wurde ein geotechnische Bericht durch das Büro Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH erstellt. Das Gutachten mit Stand 28.05.2025 führt zum Plangebiet das Folgende aus.

Im Plangebiet werden die örtlichen Böden schichtweise in der folgenden Reihenfolge beschrieben:

Oberboden - Bindige Deckschichten (Verwitterungslehme und stark verwitterte gemischt-körnige bindige Moränenböden) - Postglaziale Kiese / Moränekiese - Gemischt- und Feinkörnige Moräneböden.

„Entsprechend der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht die oberste Bodenschicht aus einer ca. 0,2 m – 0,3 m mächtigen Oberbodenlage. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um humose, gemischt-körnige Böden sowie um Schluffe mit organischen Beimengungen. Darüber hinaus fanden sich im Schurf S3 ca. 0,6m uGOK Reste einer überschütteten Oberbodenlage.“

(...) Der Oberboden ist nach DIN 18 300 einem Homogenbereich O zuzuweisen. Aufgrund seiner geringen Mächtigkeit ist der Oberboden für die geplante Bebauung / Erschließung nur von untergeordneter Bedeutung bzw. ist davon auszugehen, dass dieser im Bereich der Baumaßnahmen vollständig abgeschoben wird. Für den Bau von Verkehrsflächen stellt der Oberboden, sofern er nicht vollständig abgeschoben wird, einen für das Erdplanum nicht ausreichend tragfähigen Baugrund dar.

(...) Unter dem Oberboden folgen Verwitterungslehme die zum Teil kontinuierlich in stark verwitterte gemischt-körnige bindige Moränenböden übergehen. Dabei handelt es sich um sandig tonige Schluffe mit stark wechselnden Kiesanteilen und vereinzelt Steinen. Die Schichtuntergrenze lag in den Schürfen zwischen ca. 0,50 m uGOK (S 3) und 2,00 m uGOK (S 2). Die Schichtmächtigkeit schwankt dementsprechend zwischen ca. 0,30 m und 1,75 m, wobei jedoch die Schichtgrenze zu den Moräneböden zum Teil nicht deutlich ausgebildet ist, sondern ein kontinuierlicher Übergang erfolgt.

(...) Die bindigen Deckschichten sind aufgrund des hohen Feinkornanteils als gering bis sehr gering durchlässig einzustufen ($K_f < 1 \times 10^{-6}$ bis $< 1 \times 10^{-7}$ m/s), wobei die Durchlässigkeit durch Befahren mit schweren Baufahrzeugen noch weiter reduziert werden kann. Als Böden der Bodengruppen TL / TM, GÜ und SÜ sind diese nach ZTVE-StB der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 (sehr frostempfindlich) zuzuordnen.

(...) Aufgrund der genannten Eigenschaften sind die Böden der bindige Deckschichten zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Erdplanum für den Straßenoberbau und als Rohraufleger für Freispiegelkanäle ohne Zusatzmaßnahmen, wie z.B. Bodenaustausch, nicht geeignet. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb der bindigen Deckschichten aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht möglich.“ (Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 2025)

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse führt das Gutachten aus, dass für Teilbereiche, insbesondere im Bereich von Erschließungsflächen, ein Bodenaustausch erforderlich ist. Allgemein sind für die verschiedenen Teilabschnitte spezielle Methoden zur Bearbeitung, Gründung, Wasserhaltung etc. erforderlich.

In Teilbereichen kann es im Rahmen von Gründungsmaßnahmen zu Schichtwasserzutritten oder Baugrubensolen unterhalb dem im Grundwasser kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass für Grundwassereingriffe eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Für detaillierte Angaben wird auf das Gutachten verwiesen.

6.5.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung ist eine Veränderung des überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges verbunden.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt. Durch die Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Nachdem die Böden im Änderungsbereich bisher wenig verändert worden sind, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als hoch zu bewerten.

6.5.4.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens weiter beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximale versiegelbare Fläche beträgt für den Geltungsbereich 0,6.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden als hoch angesehen.

6.5.4.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen

6.5.4.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

6.5.5 Schutzgut Wasser

6.5.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft in Teilen innerhalb des Plangebiets ein verrohrter, namenloser Graben, der als Gewässer dritter Ordnung in der Unterhaltslast der Gemeinde steht.

Der Graben ist Teil des lokalen Gewässernetzes. In den nicht verrohrten Teilbereichen dient der Graben als Lebensraum für örtliche Tiere und Pflanzen sowie zur Grundwasserneubildung. Bei Niederschlägen ist der im Vergleich zum umliegenden Gebiet tiefer liegende Graben ein Retentionsraum mit geringer Bedeutung.

Außerhalb des Änderungsbereich verläuft in ca. 210 m in östlicher Richtung die Weiße Traun.

Entsprechend des geotechnischen Berichts (Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 2025) ist eine Versickerung von Niederschlag im Plangebiet nicht bzw. nur in geringem Maß möglich. Das Gutachten führt dazu in der folgenden Tabelle die Sickerfähigkeit der örtlich vorkommenden Böden aus:

Bodenschicht	Schichtuntergrenze [m uGOK]	Durchlässigkeit DIN 18 130	Sickerbeiwert K_s [m/s] (Mittelwerte)
Oberboden	0,20	schwach durchlässig	/
bindige Deckschichten	0,50 – 2,00	schwach bis sehr schwach durchlässig	$< 1 \times 10^{-7}$
Postglaziale/Moräne-Kiese	Nur lokal 2,60 – >3,00	durchlässig - stark durchlässig	1×10^{-4}
Gemischt-/feinkörnige Moräneböden	Nur lokal > 4,20	schwach durchlässig	$< 1 \times 10^{-7}$
Tonmergelstein, zum Teil Gesteinszersatz	nicht erkundet > 20	sehr schwach durchlässig	$< 1 \times 10^{-8}$

Abb. 16 Versickerungsfähigkeit der Bodentypen

Quelle: Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH © 2025

Das Gutachten weist darauf hin, dass die Kiese im Gebiet nur eingeschränkt für eine Versickerung geeignet sind. Postglaziale Kiese treten lokal im südöstlichen Randbereich im Plangebiet auf, Moränekiese bilden lediglich kleine Linsen mit geringer Sickerkapazität.

Die Gefahr von oberflächlich abfließendem Niederschlag ist im Gebiet somit bereits im Bestand allgemein erhöht.

Aufgrund der stark wechselnden Durchlässigkeit sind nach Festlegung der Standorte für Versickerungseinrichtungen ergänzende Schürfe und Sickerversuche erforderlich, um die Dimensionierung der Anlagen anzupassen.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

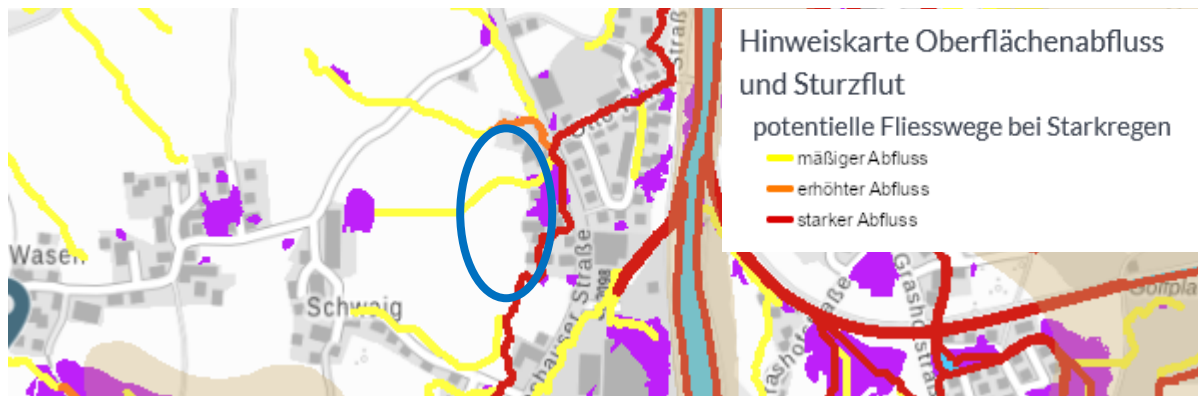


Abb. 17 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Detaillierte Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für den Hochwasserschutz, Ident.Nr. 0/180001/00/00 und wird als Überschwemmungsgebiet der Region 18 beschrieben (siehe folgende Karte).



Abb. 18 Luftbild mit Kennzeichnung der Vorranggebiete für Hochwasser mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: RISBY – Wasserwirtschaft © 2025 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Die Überschwemmungsgebiete haben gem. Begründung zum Regionalplan lediglich hinweisenden Charakter. Die genaue Abgrenzung ist in jedem Einzelfall zu prüfen.

Das Planungsgebiet selbst befindet sich entsprechend BayernAtlas weder in einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} noch in einem wassersensiblen Bereich. Aufgrund der höheren Flächenschärfe der Daten innerhalb des BayernAtlas wird im Folgenden diese Datengrundlage als maßgeblich angenommen.

Die Fläche wird als Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat im Vergleich zu HQ_{100} -Flächen jedoch nur einen hinweislichen Charakter (Online-Abfrage vom 27.01.2025).

Insofern findet keine Beeinträchtigung des im Regionalplan dargestellten Gebietes statt.

Grundwasser

Im Rahmen der Planung wurde ein geotechnische Bericht durch das Büro Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH erstellt. Das Gutachten mit Stand 28.05.2025 führt zum Plangebiet Folgendes aus:

Schurf	Schurftiefe [m uGOK]	Ansatzpunkt [m üNN]
S 1	ca. 3,20	ca. 663,75
S 2	ca. 3,20	ca. 664,37
S 3	ca. 3,00	ca. 662,81
S 4	ca. 4,20	ca. 666,42

„Bei den gemessenen Wasserständen handelt es sich um Schicht-/Stauwasserbildungen innerhalb der Moräneböden. Diese beschränken sich auf kiesig-sandige Zwischenlagen und können dementsprechend unterschiedlich ergiebig sein. Darüber hinaus ist aufgrund des Geländeverlaufs zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen sowie im Frühjahr bei Schneeschmelze möglicherweise zu einem verstärkten Zustrom von Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden, höher liegenden Bereichen kommen kann.“ (Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH 2025)

6.5.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer

Während der Bauphase entstehen kurzfristige Belastungen durch Bodenbewegungen und Baustellenverkehr zur Herstellung der Zuleitung der Flächenentwässerung des Plangebiets in den Gräben. Sedimente können durch Erosion in den Gräben gelangen. Ufervegetation wird durch Befahrung und Lagerflächen beeinträchtigt.

Nach aktuellem Kenntnisstand werden die baubedingten Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Grundwasser

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschossen zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in Schicht- und Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen während der Baumaßnahmen in das Grundwasser sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Kleinräumige Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

6.5.5.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer

Die Einleitung von Niederschlagswasser erhöht die Abflussmenge im Graben. Spitzenabflüsse steigen und erhöhen das Risiko von Erosion an Böschungen und der Grabensohle. Die Retentionsfunktion des Grabens wird durch die Einleitung nicht mehr.

Nach aktuellem Kenntnisstand werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Entsprechend des Gutachtens ist innerhalb des Plangebiets eine Versickerung nur in sehr geringem Maß möglich. Die Planung berücksichtigt die Versickerungsverhältnisse, sodass keine schadhaften Ableitungen entstehen.

Nach aktuellem Kenntnisstand werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Grundwasser

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung des Versickerungspotenzials des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Die Versickerung inkl. Vorreinigung erfolgt auf dem Grundstück, somit ist nur eine geringe Verschlechterung des Versickerungspotentials und damit der Grundwasserneubildungsrate gegeben.

Zusammenfassend sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering anzusehen.

6.5.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächengewässer	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

6.5.6 Klima und Lufthygiene**6.5.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Die Jahresmitteltemperatur liegt in der Gemeinde Ruhpolding im Durchschnitt bei ca. 7,6°C. Der jährliche Niederschlag beträgt im Mittel ca. 2.230 mm. Die erheblichen Niederschlagsmengen entstehen durch die oft auftretende Stauwetterlage.

Der Änderungsbereich stellt im geringen Maß ein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit begrenzt eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion. Da das Gelände nach Westen hin ansteigt ist damit zu rechnen, dass in geringem Maß ein Kaltluftstrom von West nach Ost verläuft. Der Planungsbereich liegt in einer Senke, weshalb mit einem geringfügigen Anstauen von Kaltluft zu rechnen ist.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung Ruhpolding ist das ganze Jahr über von Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit in Ruhpolding weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherpark.com).

Durch den vorhandenen Baubestand und die besiedelten Bereiche sind jedoch zumindest temporäre Vorbelastungen durch die angesiedelten Betriebe und durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Die Weiße Traun stellt im Nahbereich des Plangebiets einen wesentlichen Kaltluftstrom dar.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung ist von Vorbelastungen der Luftqualität auszugehen.

6.5.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der geplanten Gebäude entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Im Rahmen der Planung findet eine Rodung auf einer Fläche von etwa 550 m² statt. Der Gehölzbestand stellt derzeit eine kleinklimatisch wirksame Struktur zur Kalt- und Frischluftproduktion dar.

Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Verhältnisse wird die baubedingte Wirkung des Vorhabens als mittel erheblich bewertet.

6.5.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Im Umgriff der neuen Gebäude sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Aufgrund der Topografie ist anzunehmen, dass ein Kaltluftstrom durch das Gebiet verläuft.

Mit wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Kaltluftbahn ist durch die geplanten Gebäude und Ortsrandeingrünung und der damit einhergehende Barrierewirkung ist nicht zu rechnen.

Anlagebedingt ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit geringen Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

6.5.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Die vorliegende Planung sieht umliegend zu den Gebäuden eine gärtnerische Nutzung sowie die Herstellung einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen vor. Bei einer guten Entwicklung der Pflanzungen können langfristig kleinklimatisch wirksame Strukturen zur Produktion von Frischluft entstehen.

Flächenaufheizung

Versiegelte Flächen reagieren grundsätzlich sehr empfindlich auf 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.

Durch die vorliegende Planung sind allerdings lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung sowie dem bestehenden, nördlichen Gehölzbestand wird sich mit der Wohnbebauung eine geringe Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Es liegen somit geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Schadstoffemissionen

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die wesentliche Schadstoffe emittieren. Nach Fertigstellung der Gebäude ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme allerdings grundsätzlich mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß, auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien jedoch als gering einzustufen.

Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß geringfügig erhöhen. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

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

6.5.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	mittel	gering	gering	gering

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

6.5.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

6.5.7.1 Beschreibung Bestand

Der Änderungsbereich liegt an der Seehauser Straße. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Das Gebiet an der Seehauser Straße stellt aufgrund seiner Lage und Größe eine ortsrandbildprägende Fläche dar.

Im Nahbereich befindet sich ein Feldgehölz mit ortsbildprägendem Baumbestand (siehe Abb. 15).

Die kleinteilig bestehende Ortsrandeingrünung im Bereich des bestehenden Wohngebiets ist nur im Nahbereich sichtbar und spielt für das Landschaftsbild lediglich eine untergeordnete Rolle.

Die Grünlandflächen werden zur Grünfutttergewinnung und als Weideflächen intensiv genutzt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen ab von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung.

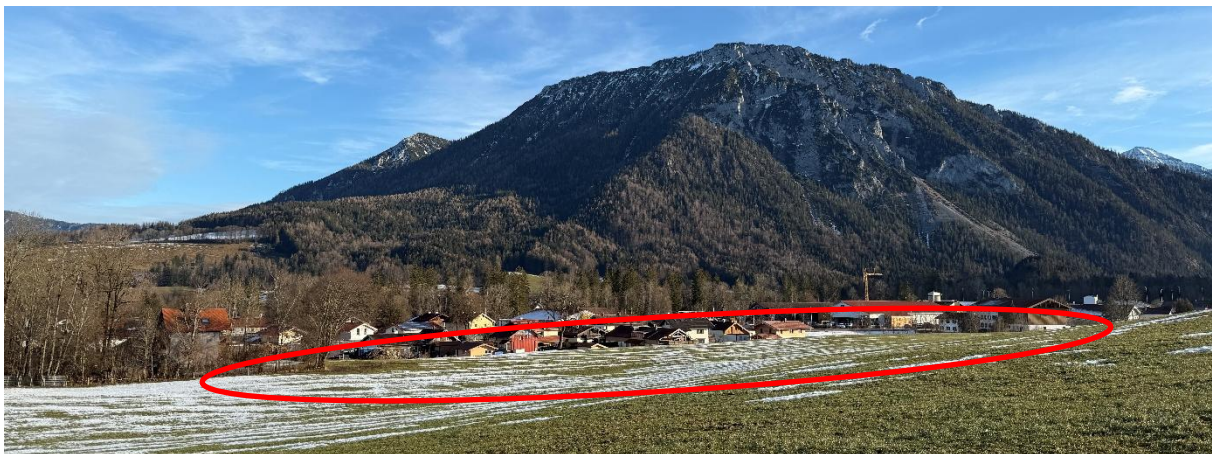


Abb. 19 Blick von Ost nach West auf den bestehenden Ortsrand, Kennzeichnung des Änderungsbereichs schematisch rot umrandet



Abb. 20 Blick von Süden nach Norden auf das bestehende Biotop

6.5.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

6.5.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet in Teilbereichen statt. Für die Zuwegung des Gebiets ist eine Gehölzrodung erforderlich.

Der bestehende Gehölzbestand auf Baumreihen und dem Feldgehölz ist für den Betrachter als Zusammenhängende Gehölzstruktur erkennbar. Durch die Planung wird die Grünstruktur im Ortseingangsbereich beeinträchtigt.

Der Änderungsbereich wird sich durch die Bebauung verändern. Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Um den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um die Sicherung der Gehölzkulisse aber auch um die Ergänzung des straßenbegleitenden Baumbestands sowie um weitere Festsetzungen zur Grünordnung.

Eine Sicherung des Grünlandes nördlich des Änderungsbereichs vermeidet eine weitere Ausdehnung in die angrenzende Landschaft und beschränkt gleichzeitig die Einsehbarkeit der geplanten baulichen Entwicklung.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebot, Mindestqualität) wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude entspricht einer Staffelung der Bebauung im topografischen Umfeld, neue Gebäude fügen sich somit in das Ortsbild ein.

Anlagebedingt ist insgesamt mit mittleren Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild mittlere betriebsbedingte Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Dies ist vor allem

aufgrund der randständigen Lage des Grundstücks begründet, welches den Ortsausgang markiert und damit den Abschluss des Siedlungskörpers ausbildet.

6.5.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	mittel	mittel	mittel

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.5.8.1 Beschreibung Bestand

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern Ruhpolding mit Stand vom 22.01.2025 befinden sich innerhalb und im Nahbereich des Planungsgebiets keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 24.01.2025).

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmäler (siehe folgende Karte und Tabelle).

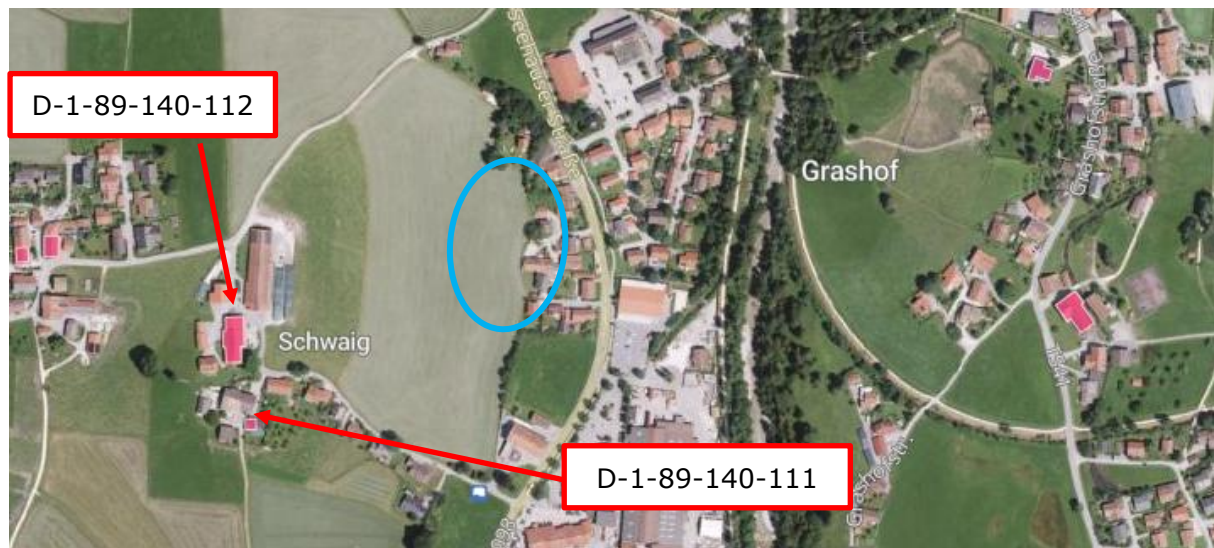


Abb. 21 Lageplan Ruhpolding mit Kennzeichnung der benachbarten Baudenkmale und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Daten © 2022 BLfD; Geobasisdaten © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

Denkmal Nr.	Bezeichnung / Beschreibung
D-1-89-140-112	Schwaig 4 „Bauernhaus, verputzter zweigeschossiger Massivbau mit Putzgliederung und Salzburger Schopfwalmdach, erbaut 1843“
D-1-89-140-111	Schwaig 2; Schwaig 3 „Zugehöriger Altbau; Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss und bemalten Pfettenköpfen, Firstpfette bez. 1720.“

Tab. 12 Beschreibung der Baudenkmäler im Planungsumfeld

Quelle: Denkmalliste Ruhpolding mit Stand vom 03.11.2020 © 2021 BLfD

6.5.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Direkte Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Baudenkmäler sind nicht zu erwarten.

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6.5.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

6.5.9 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. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

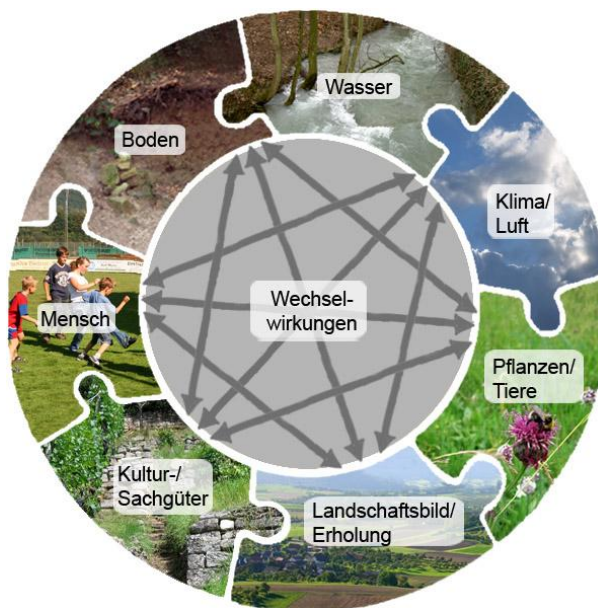


Abb. 22 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009
Julia Balko © MWK-BW

↓ Leserichtung	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Land-schaft	Kultur- & Sachgüter	Fläche
Boden		Vegetation als Erosionsschutz Bodenentstehung und Zusammensetzung	Verdichtung und Erosion durch Trittbelastung und Bewirtschaftung	Einfluss auf Bodenbildung und Zusammensetzung Entstehung von Erosion	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch intensive Nutzung und Ausbeutung	
Tiere und Pflanzen	Boden als Lebensraum		Auslösen von Flucht- und Meideverhalten	Luftqualität sowie Mikro- & Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachstumsgrundlage	Vernetzen des Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum	
Mensch	Grundlage der Landwirtschaft	Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfelds		Luftqualität sowie Mikro- & Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Trinkwasser- & Nahrungsversorgung Gewässer zur Erholung	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfeldes Schaffung und Erhalt	
Klima und Luft	Speicherung von klimaschädlichen Gasen	Verdunstung durch Vegetation (Kalt- & Frischluftproduktion)	Schaffung gesunder Lebensverhältnisse		Einfluss über Verdunstungsrate	Einfluss auf das Mikroklima durch Hindernisse		
Wasser	Grundwasserfilter, Wasserspeicher	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Erholung als Störfaktor	Entstehung von Kalt- und Frischluft		Veränderung durch Abtrag und Anlage	Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor	
Land-schaft	Bodenrelief als charakteristisches Element	Pflanzen und Tierwelt als natürliche, prägende Landschaftsbestandteile	Lärmschutzanlagen als Störfaktor, Entwicklung einer typischen Kulturlandschaft		Oberflächengewässer als Charakteristikum und Eigenart		Kulturgüter als Charakteristikum und Eigenart	
Kultur- & Sachgüter	Archivfunktion	Substanzschädigung			Erosion von Baudenkmalern	Teil der Charakteristik und Eigenart		
Fläche	Bodenbildung und Ausgleichsprozesse	Isolierte Flächen führen zu isolierten Populationen	Zerschneidung und Verinselung durch Straßen, Gebäude. Degradation durch Bauverbotszonen	Grundlage für Verdunstung und Windbildung	Grundlage für Neubildung von Grundwasser Verdunstungsfläche	Wahrnehmbarkeit im Raum	Wahrnehmbarkeit im Raum	

Tab. 14 Nach Schrödter et al. 2004, verändert

6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

Bei Nichtrealisierung würde der Änderungsbereich weiterhin als Grünlandfläche mit Gehölzkulisse zur Verfügung stehen. Das Baurecht im Bereich der Seehauser Straße 28 würde weiterhin bestehen bleiben. Eine bauliche Nutzung der Grünfläche mit den Gehölzbeständen würde nicht stattfinden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verändern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Der Bedarf entsprechend des Flächennutzungsplans ermittelte Wohnraumbedarf würde weiterhin bestehen bleiben.

6.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen im unmittelbaren Siedlungsumfeld.

Schutzgut Boden

- Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung.

Schutzgut Klima / Luft

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche durch umgebende Bebauung.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festzusetzen. Diese sind zum Beispiel:

Schutzgut Mensch

- Höhenbegrenzung der Gebäude zur Einbindung in die Umgebung,
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Durchgrünung des Baugebietes,
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätzen,
- Ausführung von Zäunen ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm,
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung unter Angabe von Mindestqualitäten für Gehölzpflanzungen,
- Herstellung eines eingriffsnahen Ausgleichs,
- Begrenzung des Straßenquerschnitts der privaten Verkehrsfläche.

Schutzgut Boden / Wasser

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätzen,
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ

Schutzgut Landschaftsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung,
- Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden.

6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt etwa 0,950 ha.

6.8.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Die Eingriffsermittlung auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt lediglich überschlägig und wird auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

Gebietskategorie

Die baulichen Eingriffe erfolgen im auf landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie in Bereichen mit Gehölzbestand.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Änderungsbereichs. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabellen).

Eingriffsbereich: mehrschüriges Grünland

Eingriffsflächen		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland, Weide
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 15 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für

Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet. Aufgrund der mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ist jedoch in Bezug auf den Kompensationsfaktor ein mittlerer Wert zu wählen.

> Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Eingriffsbereich: Gehölzbestand

Eingriffsflächen		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	III	Baum- und Gehölzbestandbestand zum Teil > 30 Jahre)
Boden	III	Geringfügig veränderter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	III	Bestehende, eingewachsene Ortsrandeingrünung
Gesamtbewertung	III (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 16 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie III überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie III**
Gebiete hoher Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

6.8.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietskategorien und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 3,0.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt werden. Durch entsprechende Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl kann zudem grundsätzlich Einfluss auf die Eingriffsschwere genommen werden. In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung ein exakter Ausgleichsfaktor zu bestimmen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Erwarteter Ausgleichsbedarf
ca. 0,886 ha	Kategorie I Typ A	0,3 – 0,6	0,265 ha – 0,561 ha
ca. 0,053 ha	Kategorie III Typ A	1,0 – 3,0	0,053 ha – 0,154 ha
Erwarteter Ausgleichsbedarf gesamt			0,318 ha – 0,636 ha

Tab. 17 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

6.8.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 0,95 ha besteht ein erwarteter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,318 ha bis 0,636 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

6.9 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Änderungsbereich 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. Ein entsprechendes Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP) wurde durch das Büro Dr. Christof Manhart (Stand 10.10.2024) erarbeitet.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungszeiten erheblich zu stören: eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservat).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (siehe Kapitel 6.4.4).

Grünordnung / Gehölzbestand

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich im Westen, Norden und Osten des nördlichen Teils des Plangebiets ein Gehölzbestand. Teile des Gehölzbestandes sind Teil der Bayerischen amtlichen Biotopkartierung. Die Biotopflächen gehen in im Westen und Osten in eine nicht Biotopkartierte Baumreihe über.

Die Grünlandflächen sind Außerhalb des durch Gehölze eingerahmten Bereichs als Intensivgrünland anzusprechen. Umliegend zum Baubestand innerhalb des Plangebietes befindet sich ein strukturreicher Kleingarten mit gut eingewachsenen, überwiegend heimischen Gehölzen und Stauden.

Die Vegetationskartierung durch das Büro Markus Sichler Landschaftsökologie beschreibt den Änderungsbereich entsprechend des Gutachtens mit Stand Juni 2024 wie folgt:

„Der Geltungsbereich des B-Plans „Schwaiger Wiese“ umfasst vor allem ein ausgedehnte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche (Fl.Nr. 109), die mäßig nach Osten zur bestehenden Bebauung abfällt. Die Wiesenfläche ist arten- und strukturmäßig; sie wird mehrschürig (5 Schnitte/Jahr) genutzt. Am nördlichen Ende befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein dicht mit Gehölzen und Gebüsch eingewachsenes Grundstück mit Einzelhausbebauung (Fl.Nr. 109/2).

Folgende Flächen der amtlichen Alpen-Biotopkartierung liegen im Untersuchungsbereich vor: unter der Nummer A8241-0145-005 wurden heckenförmige Gehölzstrukturen auf dem bebauten Grundstück Fl.Nr. 109/2 erfasst Biotop- und Nutzungstypen Es zeigt sich ein dichter, wüchsiger und leicht nach Osten geneigter Wiesenbestand mit einer dichten Grasnarbe, der mehrschürig (bis zu 5-mal pro Jahr) genutzt wird. Intensivgrünland (G11).

*Die erfasste Wiesenfläche ist als Intensivgrünland (G11) einzustufen. Es zeigt sich eine von typischen Wirtschaftsgräsern dominierte, dichte Vegetationsdecke, der stellenweise verschiedene Krautarten des Wirtschaftsgrünlands beigemischt sind. Als typisches Gras der Vielschnittwiesen beherrscht Ausdauernder Lolch (*Lolium perenne*) die Wiesenfläche. Weitere charakteristische, überwiegend nährstoffliebende und wüchsige Arten des Wirtschaftsgrünlands sind Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), etwas Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Weiß- und Wiesen-Klee (*Trifolium repens*, *T. pratense*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Stumpfpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und etwas Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*).*

Es wurde auf der Wiesenfläche analog zum Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§ 30-Schlüssel, BayLFU 2022) eine Probefläche festgelegt und dort die vorkommenden Pflanzenarten erfasst. Es konnten zwar einzelne Arten aus der Krautartenliste (LFU 2022) erfasst werden, doch sind es zahlen- und auch deckungsmäßig zu wenige, um die Kriterien für eine i.S. des Art.23 Abs.1 S.1 Nr.7. Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) gesetzlich geschützte Wiese zu erfüllen.

*Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen Die heckenförmigen und abschnittsweise dichten Gehölzbereiche in junger (B311) und mittlerer (B312) Ausprägung, die auf dem bebauten Grundstück (Fl.Nr. 109/2) im Norden des Geltungsbereichs stocken, werden von Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) und vereinzelt Birke (*Betula pendula*) und Grau-Erle (*Alnus incana*) aufgebaut. Es ist zudem eine schütterere Strauchschicht, die zusammen mit Holunder (*Sambucus nigra*), vor allem vom Jungwuchs der vorkommenden Hauptbaumarten gebildet wird, vorhanden.*

*Die Krautschicht zeigt sich neben schattenertragende Arten und besonders im Frühjahr mit typischen Frühblüher wie Hohe Schlüsselblume (*Primula elitär*), Märzenbecher (*Leucojum vernum*), Hoher Lerchensporn (*Corydalis cava*) und zerstreut Wald-Gelbstern (*Gagea lutea*). Weitere Arten sind Busch-Windröschen (*Anemone nemorosa*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Berg-Goldnessel (*Galeobdolon montanum*), Gewöhnliche Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und RasenSchmieie (*Deschampsia cespitosa*).*

*An der Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 109/2 stocken beidseits zwei markante und ortsbildprägende Altbäume (B313-UA00BK). Es handelt sich dabei um eine große und vitale Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) sowie um eine ebenfalls große und vitale Esche (*Fraxinus excelsior*). Privatgärten, Siedlungsbereiche neben den oben dargestellten Gehölzbiotopen zeichnet sich das bebaute Grundstück (Fl.Nr. 109/2) im Norden des Geltungsbereichs durch einen strukturreichen Privatgarten (P22) innerhalb eines dörflichen Wohngebietes (X11) aus. (Markus Sichler, Büro für Landschaftsökologie 2024)*

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Die durch die Erweiterungsflächen geplanten, baulichen Eingriffe erfolgen überwiegend auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünland Flächen

Durch die vorliegende Planung wird in die im Osten liegende Baumreihe eingegriffen.

Grundsätzlich stellen diese Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren. Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist allerdings nicht zu erwarten, da es sich nicht um essenzielle Habitate handelt. In der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich stehen Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Als Kompensation für die Eingriffe in die Baumgruppe sind im Westen des Plangebiets Gehölzstrukturen herzustellen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslöse „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (siehe dazu Kap. 6.4.2) besteht durch die naturräumliche Ausprägung innerhalb des Plangebietes kein Habitatpotenzial.

Eine Untersuchung der Gebäude innerhalb des Plangebietes auf Vorkommen von Fledermausquartieren wurde im Rahmen der Untersuchung nicht vorgenommen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist das Gebäude auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Planungsverlauf eingearbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abschließen zu prüfen und sicherzustellen ist, dass die im Rahmen der Satzung umgesetzten Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatschG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z.B.

- Entfernung von Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Traunstein.
- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar. Holzverkleidungen an Fassaden sollten von Hand abgetragen werden. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen durch geeignetes Fachpersonal zu untersuchen.

6.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

Bei Nichtrealisierung würde der Änderungsbereich weiterhin als Grünlandfläche mit Gehölzkulisse zur Verfügung stehen. Das Baurecht im Bereich der Seehauser Straße 28 würde weiterhin bestehen bleiben. Eine bauliche Nutzung der Grünfläche mit den Gehölzbeständen würde nicht stattfinden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der

Umweltzustand würde sich nicht verändern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Der Bedarf entsprechend des Flächennutzungsplans ermittelte Wohnraumbedarf würde weiterhin bestehen bleiben.

7. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist v.a. die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser wurden Fachgutachten herangezogen.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ruhpolding
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein, (BayStMUG 2008)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 1996)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Bayern Atlas
- Bayerisches Informationssystem Naturschutz (FIN-WEB)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „Schwaiger Wiese“, Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen, 10.10.2024, ergänzt 05.11.2025
- Vegetationserfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schwaiger Wiese“, IB Markus Sichler Landschaftsökologie, 83236 Übersee, 28.04.2024

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und die der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser und beim Schutzgut Pflanzen und Tiere aufgetreten, da keine Kenntnisse zum wild abfließenden Oberflächenwasser sowie dem Grundwasserflurabstand bzw. zu Artvorkommen innerhalb des Baubestandes vorliegen. Entsprechende Gutachten wurden in Auftrag gegeben und werden im weiteren Planungsverlauf eingearbeitet. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

7.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Ruhpolding wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Eine Detaillierung der Überwachungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu können zum Beispiel zählen:

- Überprüfung der Entwicklung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen,
- Überprüfung der Entwicklung der Ein- bzw. Durchgrünung,
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen.

7.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ruhpolding beabsichtigt, die bislang unbebaute, westlich des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets gelegene Fläche westlich der Seehauser Straße als Wohnbauland zu entwickeln. Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Ruhpolding und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch: Licht	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	gering	gering	gering
Fläche	gering	hoch	hoch	hoch
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächen-gewässer	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächen-wasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 18 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen sind die Schutzgüter Fläche und Boden aufgrund der Neuanspruchnahme und der Versiegelung.

Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie für das Oberflächenwasser und das Landschaftsbild durch die Eingriffe in Gehölze im Ortrandbereich sowie die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben.

Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden grundsätzlich begrenzt. Durch die geplanten Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Eingrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt. Eine mögliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen wird daher verringert, ist jedoch vorhanden.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind auszugleichen. Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

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

Ruhpolding, den

.....

Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN
Herausgeber: Gemeinde Ruhpolding

Anhang

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „Schwaiger Wiese“, Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen, 10.10.2024, ergänzt 05.11.2025
- Vegetationserfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schwaiger Wiese“, IB Markus Sichler Landschaftsökologie, 83236 Übersee, 28.04.2024
- Bebauungsplan „Schwaiger Wiese“ Gemeinde Ruhpolding, Landkreis Traunstein, schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH, Freising, 23.10.2025
- Geotechnischer Bericht Aufstellung B-Plan Schwaiger Wiese, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, 28.05.2025