

**Bebauungsplan „Mischgebiet BRK Rettungswache“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 25.02.2025

Projekt: 21079

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

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

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
B. Eng. Lea Baumer

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	2
4. Bestand	2
5. Planung	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr	8
5.5 Bauliche Gestaltung	8
5.6 Festsetzung zur Grünordnung	8
5.7 Abstandsflächen	8
5.8 Auswirkungen und Alternativen	9
5.8.1 Ortsbild	9
5.8.2 Verkehr	9
5.8.3 Immissionen	9
5.8.4 Hochwasserschutz	12
5.8.5 Technische Infrastruktur, Niederschlagswasser	12
5.8.6 Alternativen	12
6. Umweltbericht	13
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	13
6.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG	14
6.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes	14
6.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
6.4.1 Schutzgut Mensch	18
6.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	21
6.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere	29
6.4.4 Schutzgut Fläche	29
6.4.5 Schutzgut Boden	30
6.4.6 Schutzgut Wasser	32
6.4.7 Klima und Lufthygiene	35
6.4.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	36
6.4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
6.4.10 Wechselwirkungen	39

6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	41
6.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	41
6.6.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	41
6.6.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	44
6.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	45
6.6.4	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	46
6.7	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	56
6.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	57
6.9	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	57
6.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	58
6.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	58
	Literatur- und Quellenverzeichnis	61
	Anhang	61

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Ruhpolding beabsichtigt, die bislang unbebaute Fläche an der Seehauser Straße als Fläche für die BRK Rettungswache zu entwickeln. Diese Nutzung sollen durch Wohnnutzung ergänzt werden.

Der BRK Kreisverband Traunstein als Durchführender des Rettungsdienstes im Landkreis Traunstein und Betreiber der Lehrrettungswache Ruhpolding, ist nicht zuletzt seit der Bedarfsbegutachtung zur rettungsdienstlichen Versorgung im Rettungsdienstbereich Traunstein im Rahmen der Nachbetrachtung der Trend und Strukturdatenanalyse (TRUST III), aber auch aufgrund der beengten räumlichen Situation an der BRK Unterkunft um eine Ersatzlösung bemüht. Als neuer Standort ist daher das Grundstück an der Seehauserstraße mit verkehrlicher Anbindung über die St2098 vorgesehen.

Derzeit wird an der Lehrrettungswache Ruhpolding, Feuerwehrgerätehaus Waldbahnstr. 5 ein Rettungswagen (RTW) rund um die Uhr, sowie temporär ein Notarzteinsetzfahrzeug (NEF) gemäß Öffentlich-Rechtlichen Vertrag mit dem Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung (ZRF) betrieben. Ein Bedarfsbegutachtung des INM (Institut für Notfallmedizin und Medizinmanagement) kommt für den Versorgungsbereich der Rettungswache Ruhpolding zu der Erkenntnis, dass hier eine Standortverlegung erforderlich ist, um die vom BayRDG geforderten Hilfsfristen u. a. im Gemeindebereich Inzell, einhalten zu können. Des Weiteren wird hier und in den Folgebeurteilungen eine angepasste Einsatzdisposition durch die Integrierte Leitstelle Traunstein empfohlen, der Einsatz von RTW für Krankentransporte (=Kreuzverwendung) soll hierbei erheblich reduziert werden, daher ist künftig die zusätzliche Vorhaltung eines Krankentransportfahrzeuges (KTW) vorgesehen.

Der RTW wird an 365 Tagen rund um die Uhr im Zweischichtbetrieb (06:00 – 18:00 und 18:00 – 06:00) betrieben und mit 1 Rettungssanitäter, 1 Notfallsanitäter und z. T. mit einem Auszubildenden besetzt.

Das NEF wird an 365 Tagen im Einsatzgebiet Ruhpolding vorgehalten und zeitweise am neuen Standort betrieben. Besetzt ist das Fahrzeug in diesen Fällen mit 1 Rettungssanitäter und 1 Notarzt.

Der KTW wird an 365 Tagen im Zweischichtbetrieb zu Tages- und Nachtzeiten betrieben und mit 1 Fahrer, 1 Rettungssanitäter und z. T. mit einem Auszubildenden besetzt.

Somit werden zeitgleich bis zu 8 Mitarbeitende dienstplanmäßig in Einsatzbereitschaft an der Lehrrettungswache eingesetzt.

Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

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

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

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 an der Seehauser Straße (St 2098). Die Größe beträgt rund 0,822 ha.

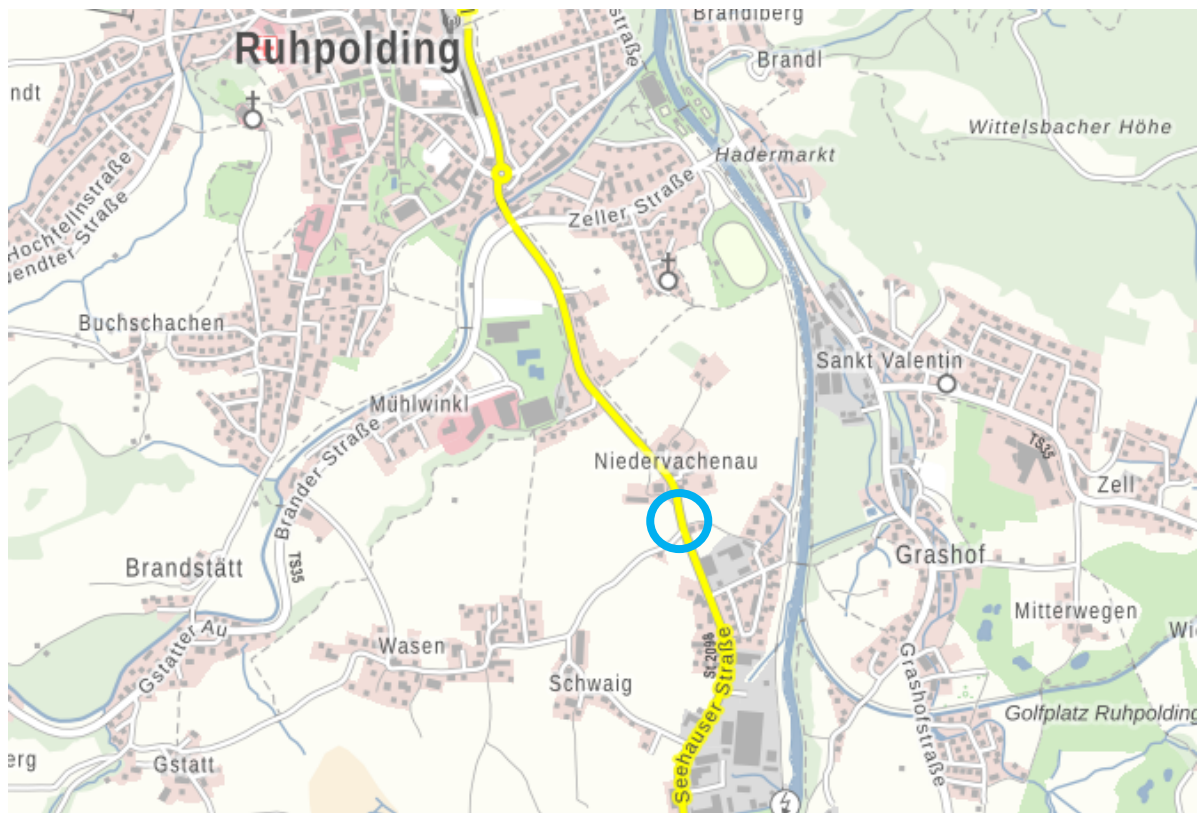


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

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

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den das Plangebietes als Mischgebiet dar.



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

Quelle: Gemeinde Ruhpolding

Das Plangebiet ist unbebaut. Es wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

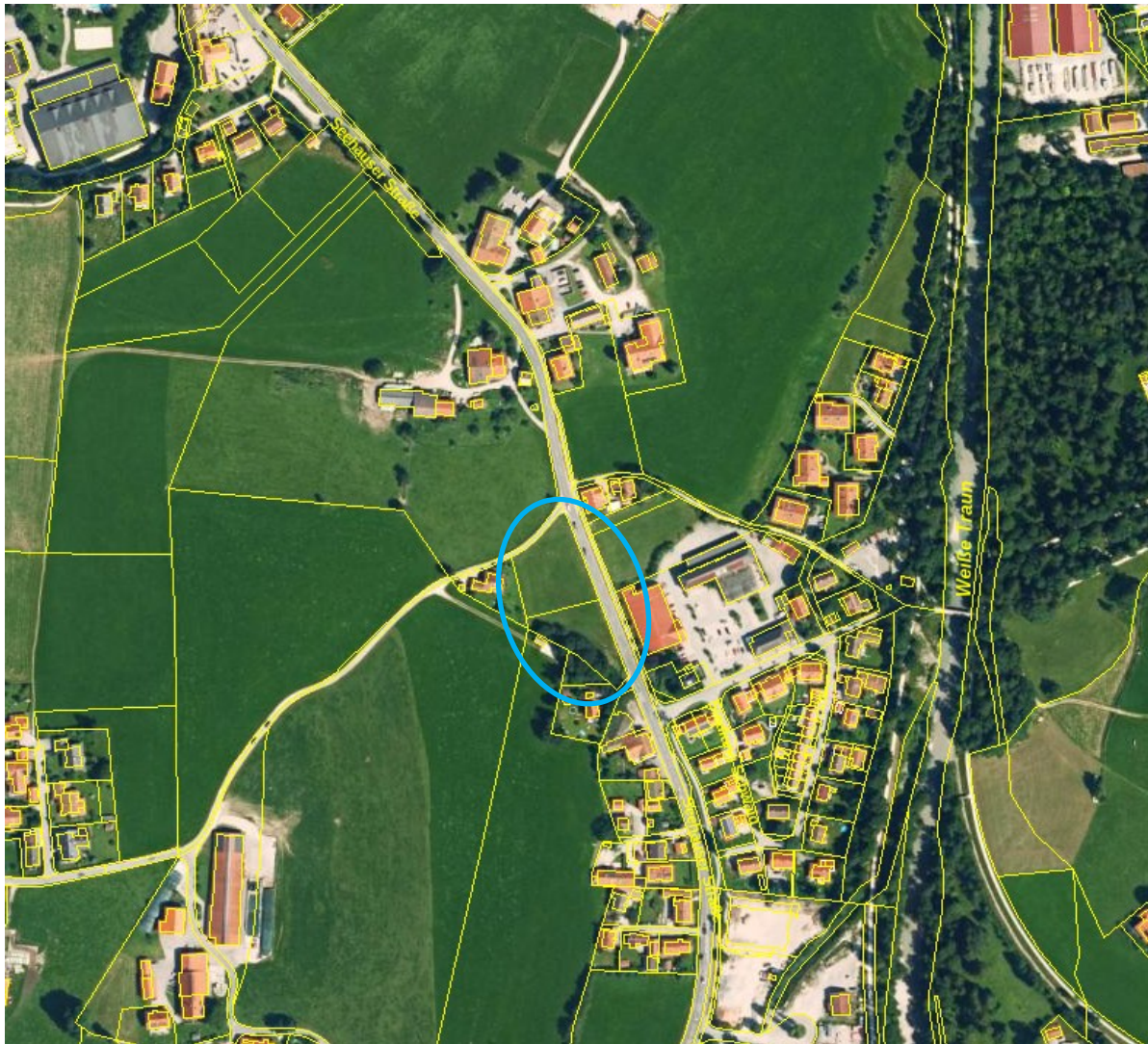


Abb. 3 Auszug aus Luftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

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

Östlich grenzt der Bereich der Siedlung Schwaig an. Dieses Gebiet wird derzeit im Zuge der Konversion der ehemaligen Brillenfabrik in Teilen neu bebaut. Der Bebauungsplan setzt für dieses Gebiet ein Mischgebiet fest.

Südlich grenzt entlang der Seehauser Straße eine gemischt genutzte Bebauung an.

Die Bereiche westlich und nördlich werden landwirtschaftlich als Wiese genutzt, westlich angrenzend befindet sich ein Wohngebäude im Außenbereich.

Das Gelände ist nicht eben, es fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Die an das Plangebiet grenzende Seehauser Straße liegt in leicht erhöhter Lage zum Gebiet (siehe folgende Abbildung).



Abb. 4 Blickrichtung Süden auf das Plangebiet mit Sicht auf die Seehauser Straße (linker Bildrand)

Quelle: Eigene Aufnahme – Ortseinsicht 07.09.2021

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

Nördlich des Planungsgebiets befinden sich im Umfeld des Simandlhofes verschiedene Baudenkmäler.

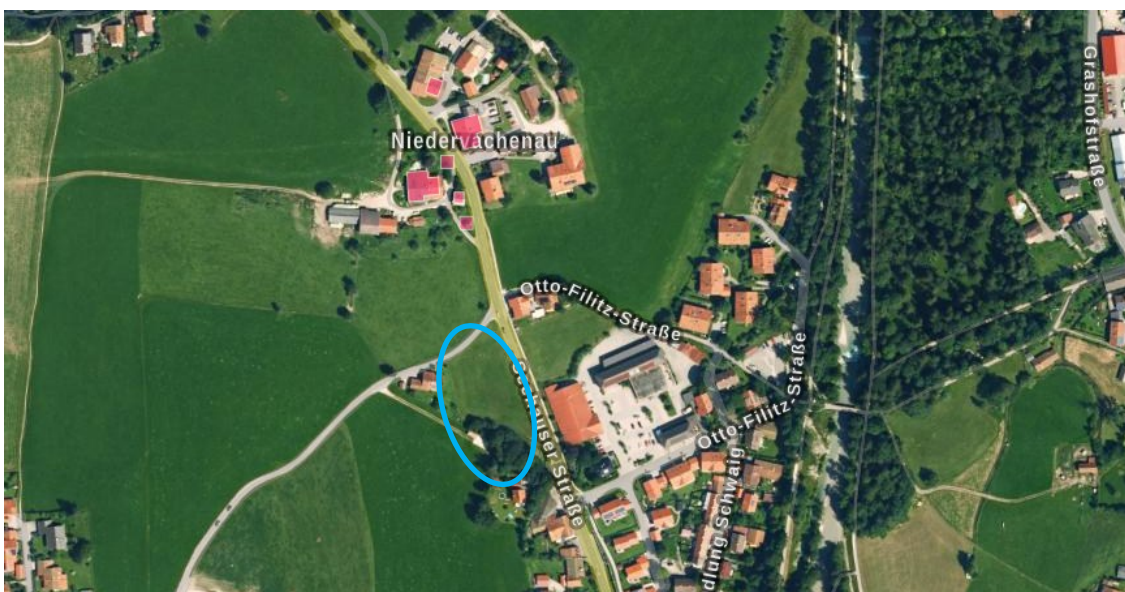


Abb. 5 Auszug aus Luftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas

Schutzgebiete

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



Abb. 6 Auszug aus Luftbild mit Biotopkartierung – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas

5. Planung

Im nördlichen Bereich soll ein Gebäude entstehen, das den hauptamtlichen Rettungsdienst mit 3 Garagen für die Rettungsfahrzeuge und den erforderlichen Räumen sowie Wohnnutzung aufnimmt. Dieses Gebäude nimmt den Höhenunterschied in Nord-Süd Richtung auf.

Südlich davon entsteht ein weiteres Gebäude, das 2-geschossig errichtet werden soll.

Zwischen den Gebäuden liegt ein gemeinsamer Hof, der nur dem Rettungsdienst dient. Dieser ist für die Rettungsausfahrt direkt an die Seehauser Straße angebunden. Die westliche Begrenzung dieses Hofes bildet ein Nebengebäude, das auch dem Schallschutz dient.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Straße nach Wasen. Diese wird im Zuge der Umsetzung der Planung nach Norden verlegt, um Platz für die Bebauung zu schaffen und

dabei gleichzeitig auch die Anbindung an die Seehauser Straße durch eine senkrechte Einmündung deutlich zu verbessern.

Auf der Westseite des Grundstückes werden Wohnungen errichtet. Die Erschließung des Wohnbereiches erfolgt im Süden des Plangebietes von der Seehauser Straße und ist unabhängig vom Rettungsdienst. Die neue Zufahrt liegt im straßenrechtlichen Erschließungsbereich der Staatsstraße. Die erforderlichen Stellplätze werden offen bzw. in Carports und Garagen angeboten, die südlich und nördlich der Wohnbebauung liegen.

Im südlichen Teilbereich ist ein weiteres Gebäude geplant, in dem der im Mischgebiet erforderliche gewerbliche Anteil untergebracht werden soll. Die Stellplätze sind südlich dieses Gebäudes vorgesehen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist das Mischgebiet festgesetzt. Die Rettungswache ist als Anlage für gesundheitliche Zwecke im Mischgebiet zulässig.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten i. S. des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da sie nicht in das planerische Konzept der Gemeinde für diesen Bereich passen.

Für das im Planteil des Bebauungsplanes mit Bauraum B bezeichnete Gebäude ist festgesetzt, dass Wohnnutzung unzulässig ist. Damit ist sichergestellt, dass die erforderliche Nutzungsmischung im Mischgebiet erreicht werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Diese GRZ entspricht dem Orientierungswert der BauNVO. Es ist ortsplanerisch sinnvoll, diesen Orientierungswert festzusetzen, da sich aus dem planerischen Konzept der Gemeinde für diesen Bereich und den angrenzenden Bereich östlich der Seehauser Straße keine geringere Verdichtung ableiten lässt. Gleichzeitig ist es planerisch auch geboten, Bauland im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden gut auszunutzen.

Gleichzeitig ist festgesetzt, dass die GRZ durch die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Dies ist dadurch begründet, dass Bestandteil des Baugrundstückes eine Biotopfläche ist, die nicht zu dem für die Berechnung der GRZ maßgeblichen Bauland gerechnet wird. Bezogen auf die tatsächliche Grundstücksfläche wird die Kappungsgrenze der BauNVO in der Höhe von 0,8 nicht überschritten. Diese Überschreitung hat geringe Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, da bezogen auf das Gesamtgrundstück die Kappungsgrenze eingehalten ist.

Wandhöhe

Die seitliche Wandhöhe wird für die unterschiedlichen Bereiche differenziert festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut. Die OK.FFB.EG wird in Abhängigkeit vom Gelände festgesetzt.

Ziel ist insgesamt eine gestaffelte Bebauung zu ermöglichen, die an der Seehauser Straße am höchsten ist und sich dann nach Westen und Süden reduziert um den Übergang zur freien Landschaft bzw. zur angrenzenden Bebauung auszubilden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden für die einzelnen Baukörper so festgesetzt, dass noch Spielraum für die vertiefende Planung verbleibt. Dennoch bilden sie das planerische Konzept für den Bereich ab.

Die Abstandsflächen sind nach der Satzung der Gemeinde einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Anbindung an die öffentlichen Straßen erfolgt für die Wohnbebauung von Norden über die Straße nach Wasen und von Süden. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen.

Die Zufahrt und Alarmausfahrt des Rettungsdienstes erfolgt von der Seehauser Straße. Andere Nutzungen werden hier nicht erschlossen.

Der Bebauungsplan setzt nur die größeren zusammenhängenden Stellplatzbereiche fest, darüber hinaus sind kleinere Stellplatzbereiche auch außerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.

Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen sowie die BRK Rettungswache fest, um hier eine eindeutige Festsetzung zu haben, die nicht dynamisch auf eine veränderbare gemeindliche Satzung verweist.

5.5 Bauliche Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen werden im Bebauungsplan nur in geringem Umfang getroffen, da die Gemeinde eine Ortsgestaltungssatzung besitzt, die auch in Bebauungsplänen gilt.

Soweit Abweichungen von der Gestaltungssatzung vorgesehen sind, sind diese festgesetzt, um auf die städtebauliche Situation zu reagieren.

5.6 Festsetzung zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung sind Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Allgemein ist es wichtig, heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden (gebietsheimisches Pflanzenmaterial).

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung werden Vorgaben zu Mindestqualitäten getroffen.

Entlang der verlegten Straße ist die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt, welche den Abschluss nach Norden darstellt.

5.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Dies gilt bereits aufgrund der bayerischen Bauordnung, so dass es hierzu keiner ergänzenden Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

In den Festsetzungen ist jedoch eine abweichende Regelung bei der Errichtung von Dachaufkaltungen getroffen: diese lösen durch die Giebelfläche zusätzliche Abstandsflächen aus. Lediglich für diese Giebelflächen ist eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

Diese Festsetzung hat nur unwesentliche Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung, da sich die abweichende Abstandsflächentiefe aus der speziellen Regelung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung ergibt, welche eine Erhöhung von 0,4 H auf 0,7 H regelt. Die gesetzliche Regelung der BayBO kann eingehalten werden. Die gesetzliche Regelung unterstellt, dass bei deren Einhaltung keine Bedenken hinsichtlich Belichtung, Besonnung und der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse bestehen.

5.8 Auswirkungen und Alternativen

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung aufgestellt.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Die, durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

5.8.1 Ortsbild

Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen verändern. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich begrenzt. 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 getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebot, Mindestqualität) wird eine gute 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.

Durch die Bebauung verbleibt mit etwa 70 m ausreichend Raum zwischen der geplanten Bebauung und dem Bereich Niedervachenu, so dass nach wie vor ein ausreichend breiter Grünbereich zwischen beiden Bereichen frei bleibt und ein Zusammenwachsen verhindert wird. Dieses Ziel ist auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde dokumentiert.

Auf der Nordseite der verlegten Straße ist die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt, die einen Abschluss der Entwicklung nach Norden darstellt und die Einbindung in den Landschaftsraum verbessert.

5.8.2 Verkehr

Mit der baulichen Entwicklung ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, die aber ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt ist. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Durch die Verlegung der Straße nach Wasen verbessert sich die Übersichtlichkeit im Einmündungsbereich.

Die Rettungszufahrt ist ausschließlich für den haupt- und ehrenamtlichen Rettungsdienst zulässig, so dass hier nicht mit größerem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Hierzu hat bereits eine Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt stattgefunden.

Die geplante Zufahrt im südlichen Bereich für die Wohnnutzung liegt im straßenrechtlichen Erschließungsbereich (OD-E) der Seehauser Straße, so dass die Zufahrt hier zulässig ist.

5.8.3 Immissionen

Zur Überprüfung, ob Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich sind, wurde durch die C. Hentschel Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese liegt als Bericht Nr. 2366-2025 SU V02 mit Datum vom 14.02.2025 vor.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Be-

urteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die ORW_{DIN18005} oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORW_{DIN18005} abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung IGW_{16.BImSchV}), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die VDI 2719:1987, Kapitel 9 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht.

Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1		16. BImSchV		TA Lärm	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})		Immissionsrichtwert (IRW _{TA-Lärm})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiet	60	50 (45)	64	54	60	45

* in Klammern: gilt für Gewerbe

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem öffentlichen Verkehrslärm berechnet und beurteilt und vorab die Auswirkung des geplanten Vorhabens und der Verkehrszunahme auf die Nachbarschaft untersucht.

Es ist geplant, die nördliche und westliche Bebauung (Bauräume 1 und 3) in einem Zuge zu realisieren (1. Bauabschnitt) und das südliche Gebäude im Bauraum 2 (2. Bauabschnitt) u.U. erst zu einem späteren Zeitpunkt. Auf Grund dessen erfolgte die Ausbreitungsrechnung getrennt für den 1. Bauabschnitt und für den Endausbau.

Straßenverkehr

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 zu rechnen ist. Die Immissionsbelastung ist an der am stärksten betroffenen Fassade an der Seehauser Straße mit bis zu 67 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts auch über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet.

Die Berechnung zeigt auch, dass lärmabgeschirmte Bereiche vorhanden sind und straßenabgewandt ruhige Außenbereiche geschaffen werden können. Am westlich geplanten Wohnhaus im Bauraum 3 wird mit Ausnahme eines Abschnitts der Ostfassade zur Nachtzeit, bereits der Orientierungswerts der DIN 18005 eingehalten.

Wo von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Der im Zuge der letzten Sanierung (2023/2024) aufgebrachte lärmmindernde Belag wurde in der Ausbreitungsrechnung bereits berücksichtigt. Mit einer Geschwindigkeitsreduzierung von 60 km/h auf 50 km/h könnte die Immissionsbelastung um etwa 1,5 dB(A) reduziert werden. Neben dem Vorhaben würde auch die Nachbarschaft profitieren. Da es sich um eine Staatsstraße handelt obliegt die Umsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung nicht der Gemeinde und kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht angesetzt werden.

Ein wirksamer aktiver Schallschutz entlang der Straße kann bei der notwendigen Erschließung nicht umgesetzt werden und ist auch für die bis zu dreigeschossige Bebauung ortsgestalterisch nicht vertretbar.

In Hinblick auf die prognostizierten Überschreitungen wird neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine Grundrissorientierung („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Einwirkender Gewerbelärm

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Betriebe östlich der Seehauser Straße an den geplanten Baugrenzen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher einhalten.

Die schalltechnische Erstbetrachtung zum Betrieb des BRK und Parkplatzverkehr in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung im Bauraum 2 kam zu dem Ergebnis, dass die Vorhaben grundsätzlich an dem Standort möglich sind. Die Untersuchung zeigt auf, dass nachts mit Überschreitungen zu rechnen ist,

- a. wenn sich in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr Personen auf der Dachterrasse oder Loggia regelmäßig (häufiger als 10-mal im Kalenderjahr) unterhalten,

und/oder

- b. wenn in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr regelmäßig Betrieb (häufiger als 10-mal* im Kalenderjahr) auf dem Hof des BRK stattfindet, BRK-Einsatz eingeschlossen.

und/oder

- c. durch das regelmäßige Türenschließen am Parkplatz sofern der Mindestabstand von 7 m zum nächsten schutzbedürftigen Aufenthaltsraum unterschritten wird

Zum Schutz des westlich gelegenen Wohnhauses ist bereits eine Abschirmung vorgesehen, welche schalltechnisch wirksam gestaltet wird. Mit einer Höhe von 3,0 m kann bereits der $IRW_{TALärm}$ an der Ostfassade des Hauses eingehalten werden. Das Gebäude im Bauraum 2 ist hingegen nicht als Abschirmung für das Gebäude im Bauraum 3 notwendig.

Auf die prognostizierten Überschreitungen durch den BRK-Einsatz am Gebäude im Bauraum 2 wird mit Festsetzungen an diesem Gebäude reagiert. So werden an Nord- und Ostfassade keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder Übernachtungsräumen zugelassen. Fenster von Büros sind möglich.

Mit den Maßnahmen kann der Betrieb des BRK an dem Standort in Aussicht gestellt werden. Sofern der Betrieb des BRK von den Prognoseansätzen der schalltechnischen Untersuchung abweicht, muss im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Verkehrszunahme

Auf Grund des bereits hohen Verkehrsaufkommens auf der Seehauser Straße wird die Zunahme unter 1 dB(A) und damit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen.

5.8.4 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich entsprechend dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

5.8.5 Technische Infrastruktur, Niederschlagswasser

Das Abwasser kann über die gemeindliche Kanalisation abgeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Wasserwerk.

Die Stromversorgung erfolgt über die Stromversorgung Ruhpolding.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch die BG Trauntal ein Konzept erarbeitet:

Aufgrund des Bodengutachtens ist eine Versickerung nur im nördlichen Teilbereich möglich. Deshalb sollen die befestigten Flächen des nördlichen Teils des Grundstücks nach entsprechender Vorreinigung über eine Sickerrigole in den Untergrund versickert werden. Dies betrifft den nördlichen Parkplatz mit Carport sowie die nördliche Dachhälfte des BRK-Gebäudes.

Das Niederschlagswasser des südlichen Teilbereiches mit den Dachflächen der Mehrfamilienhäuser und des Betriebsgebäudes sowie die Hofflächen des Rettungsdienstes und der Stellplätze und Carports wird in den verrohrten Graben südlich des Grundstücks abgeleitet. In diese Verrohrung entwässert bereits im Bestand der gesamte Geländebereich des Bebauungsplangebietes. Die Verkehrsflächen müssen über entsprechende Vorreinigungsanlagen entwässern. Außerdem muss ein unterirdischer Rückhalteraum geschaffen werden, um eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers der befestigten Flächen zu ermöglichen. Die vorhandene Verrohrung darf hierbei hydraulisch nicht überlastet werden.

Das wild abfließende Oberflächenwasser aus dem westlichen Hangbereich neben dem Bebauungsplangebiet wird entlang der Mehrfamilienhäuser nach Süden geleitet werden und kann hier auf dem Flurstück 109/6 in die natürlich vorhandene Bodensenke abgeführt werden. Hier befindet sich bereits eine Verrohrung, die im Bestand bereits auf der Grabenverrohrung angeschlossen ist. Hier sind keine Geländeänderungen oder andere Maßnahmen erforderlich, so dass Dritte nicht nachteilig betroffen sind.

Die befestigten Flächen sollen so weit wie möglich mit offenen Belägen ausgestattet werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer bzw. in den Untergrund nach Art. 15 BayWG zu beantragen

5.8.6 Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf eine Bebauung. Die Gemeinde hat durch die Darstellung der Fläche als Baufläche im Flächennutzungsplan aber bereit zumindest als mittelfristige Perspektive entschieden, dass die Nullvariante nicht planerisches Ziel ist.

Grundsätzlich kommen als Art der baulichen Nutzung als Alternative alle Nutzungen in Frage, die im Rahmen eines Mischgebietes zulässig sind. Aufgrund der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz eignet sich der Standort für die Rettungswache besonders gut.

Eine geringere bauliche Dichte wäre grundsätzlich denkbar. Es ist aber Ziel der Gemeinde, Flächen, bei denen eine Entscheidung zur baulichen Nutzung getroffen wurde, in einem ortsplanerisch vertretbaren Rahmen zu verdichten.

Eine höhere bauliche Dichte oder größere Höhenentwicklung wäre an diesem Standort im Übergang zur Landschaft ortsplanerisch nicht verträglich.

6. Umweltbericht

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

Der Umweltbericht stellt die Grundlage der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren dar.

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 des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ruhpolding beabsichtigt die bislang unbebaute Fläche an der Seehauser Straße für eine Rettungswache zusammen mit Wohnungen zu entwickeln.

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

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

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung aufgestellt.

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 deutlich Unterhalb, östlich des Planungsgebiets in etwa 250 m Entfernung.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,822 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. 1 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 Ortsbereich von Ruhpolding nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Darstellung in Bauleitplänen (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche als Mischgebiet dar. Ein Bebauungsplan liegt für das überplante Gebiet bisher nicht vor.

6.2 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 der Anlage 1 wird ausgeführt:

Nr. 18.7.2 „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.

Da die festgesetzte Grundfläche von etwa 4.930 m² den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

6.3 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, GIRL LAI Lärm	– Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, – gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, – Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Im näheren Umfeld befinden sich gewerblich genutzte Strukturen sowie landwirtschaftlich geprägte Flächen. Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden. Für die geplanten Erweiterungsbereiche wurde eine fachgutachterliche Untersuchung der schalltechnischen Situation erstellt.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	– 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	Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	Böden mit besonderen Funktionen.	Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. 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.
WHG, BauGB	- 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	Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein kurzer Teilabschnitt eines ansonsten verrohrten wasserführenden Grabens. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100, wird jedoch in Teilen als Gefahrenfläche bei extremen Hochwasserereignissen eingestuft. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Die Ableitung von Dachwässern in die Weiße Traun wurde im Rahmen eines Wasserrechantrags genehmigt.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien	- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass · die biologische Vielfalt, · die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt. Ob artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen betroffen

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
und EU-Vogel-schutzrichtlinien	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.	sind wurde sachverständig untersucht, eine Betroffenheit liegt nicht vor. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.
Pilot 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 und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
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. Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	- Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung · Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung,	Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als intensiv genutztes Grünland. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Fläche für die Rettungswache und Wohnnutzung. Sie

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	- 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.	entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bereich ist durch die umliegende Bebauung 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 Traunstein	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	Darstellung des Planungsgebiets als Mischgebiet.	Die Planung ist aus dem FNP entwickelt. Die grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich an den Zielsetzungen des Landschaftsplans zur Ortsrandeingrünung. Entsprechend der Ziele des Landschaftsplans wird zusammen mit dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt.

Tab. 2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

6.4 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.

An Hand 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.

6.4.1 Schutzgut Mensch

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

6.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Lärm

Das geplante Mischgebiet liegt südlich des Ortsteils Niedervachenau westlich der Seehauser Straße.

Östlich des Planungsgebiets liegt ein Getränkemarkt in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung Schwaig Nord“.

Südlich des Plangebiets, im Anschluss an ein schmales Feldgehölz soll ein allgemeines Wohngebiet im Anschluss zur bereits bestehenden Wohnbebauung entwickelt werden.

Der benachbarte Bebauungsplan befindet sich noch im Verfahren.

Für das vorliegenden Vorhaben wurde durch C. Hentschel Consult ing.-GmbH, 85354 Freising ein Lärmgutachten mit Stand Februar 2025 erstellt. Das Gutachten stellt für die Bestandssituation fest, dass:

„Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 zu rechnen ist. Die Immissionsbelastung liegt an der am stärksten betroffenen Ostfassade zur Seehauser Straße mit bis zu 67 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts auch über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet. Die Berechnung zeigt auch, dass lärmabgeschirmte Bereiche vorhanden sind und straßenabgewandt ruhige Außenbereiche geschaffen werden können. Am westlich geplanten Wohnhaus im Bauraum 3 wird mit Ausnahme eines Abschnitts der Ostfassade zur Nachtzeit, bereits der Orientierungswerts der DIN 18005 eingehalten.“ (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 2025)

Entsprechend der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (KFZ/24h) für die Seehauser Straße östlich des überplanten Bereichs mit insgesamt 3.883 Fahrzeugen angegeben (Online-Abfrage BAYSIS vom 23.01.2025). Davon entfallen 3.783 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr LV (Krad, PKW, Lieferwagen). 100 Fahrzeuge werden dem Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, Lastzüge) zugeordnet.

Negative Lärmeinwirkungen durch den Verkehr der Bundesstraße sowie durch Immissionen und Lärm der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind nach einer Ortseinsicht vorhanden.

Licht

Für alle Lebewesen auf der Erde ist der durch die Rotation des Planeten bedingte natürliche Wechsel zwischen hellem Tag mit einer maximalen Beleuchtungsstärke von 128 000 Lux und dunkler Nacht mit 0,0007 Lux bis max. 0,3 Lux, bei Vollmond, der grundlegendste Rhythmus. Durch den Einfluss von künstlicher Beleuchtung werden diese Lichtverhältnisse, vordringlich in der Nacht, durch den Menschen beeinflusst. Durch künstliche Lichtquellen kann es zu Blendung und einer Aufhellung der Nachtlandschaft kommen, was vor allem wildlebende Tierarten beeinträchtigt.

Kunstlicht wurde aufgrund der schädlichen Wirkung auf Menschen und Tiere im Bundesimmissionsschutzgesetz unter bestimmten Bedingungen als schädliche Umweltauswirkung erfasst. Um Verbotstatbestände nach BNatSchG zu vermeiden ist deshalb bei Bauten, von denen Lichtimmissionen ausgehen, die Wirkung des emittierten Lichts zu prüfen und auf das geringst mögliche Maß abzusenken.

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. 7 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit mehrheitlich als 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.

6.4.1.2 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 insgesamt als gering zu bewerten

Erholung

Durch die geplante Entwicklung des Mischgebietes 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.

6.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Lärm

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr geringfügig erhöhen. Das Lärmgutachten führt hierzu wie folgend aus:

„Auf Grund des bereits hohen Verkehrsaufkommens auf der Seehauser Straße wird die Zunahme unter 1 dB(A) und damit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen.“ (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 2025)

Der im Zuge der letzten Sanierung (2023/2024) aufgebrachte lärmmindernde Belag wurde in der Ausbreitungsrechnung bereits berücksichtigt.

Die Seehauser Straße ist grundsätzlich für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.

Durch die neue Bebauung und Nutzung als Mischgebiet ergeben sich ggf. temporäre Lärmwirkungen in Notfällen, in welchen das Martinshorn der Einsatzfahrzeuge genutzt wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind diese Ausnahmefälle nicht als wesentliche Lärmwirkungen zu beurteilen.

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand als mittel 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.

6.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-er- heblichkeit
Mensch: Lärm	gering	mittel	mittel	mittel
Mensch: Licht	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung	gering	gering	gering	gering

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Lärm, Licht, Erholung

6.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**6.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

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

Biogeografische Region:	alpin
Großlandschaft:	Alpen
Naturraum-Haupteinheit: (Ssyman)	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).



Abb. 8 Lage und Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Umfeld des Planungsgebietes (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: FINWeb © 2021 BayStMFH; Daten: © 2021 BayLfU; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

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).

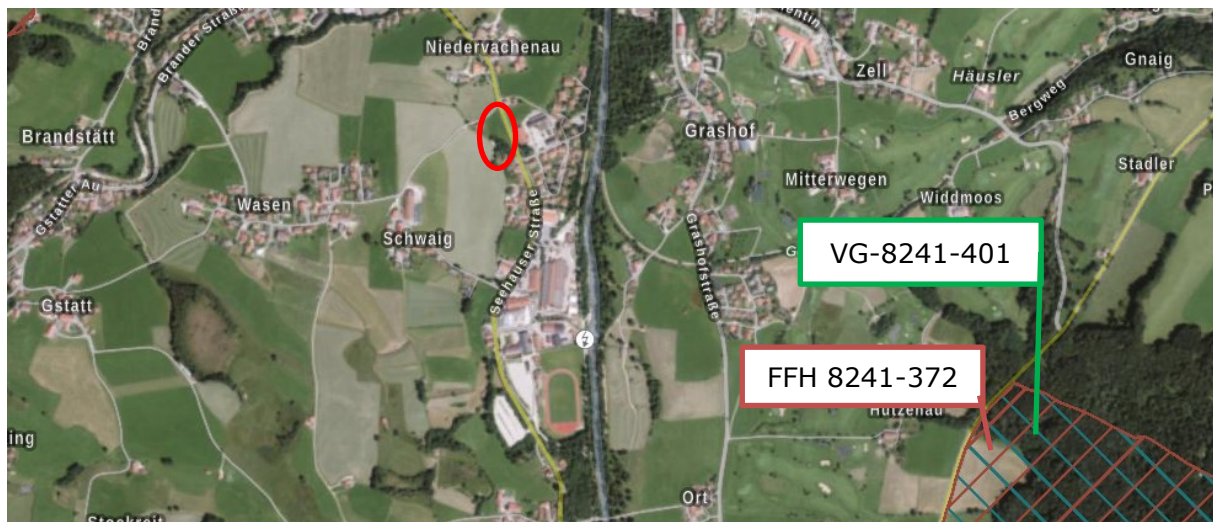


Abb. 9 Lage und Abgrenzung der Schutzgebiete im Umfeld des Planungsbereiches (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 2025 Bay. 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 Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung / Ausgleich- und Ökokontoflächen

Innerhalb und angrenzend befinden sich keine festgesetzten Ausgleichs- oder Ökokontoflächen.

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

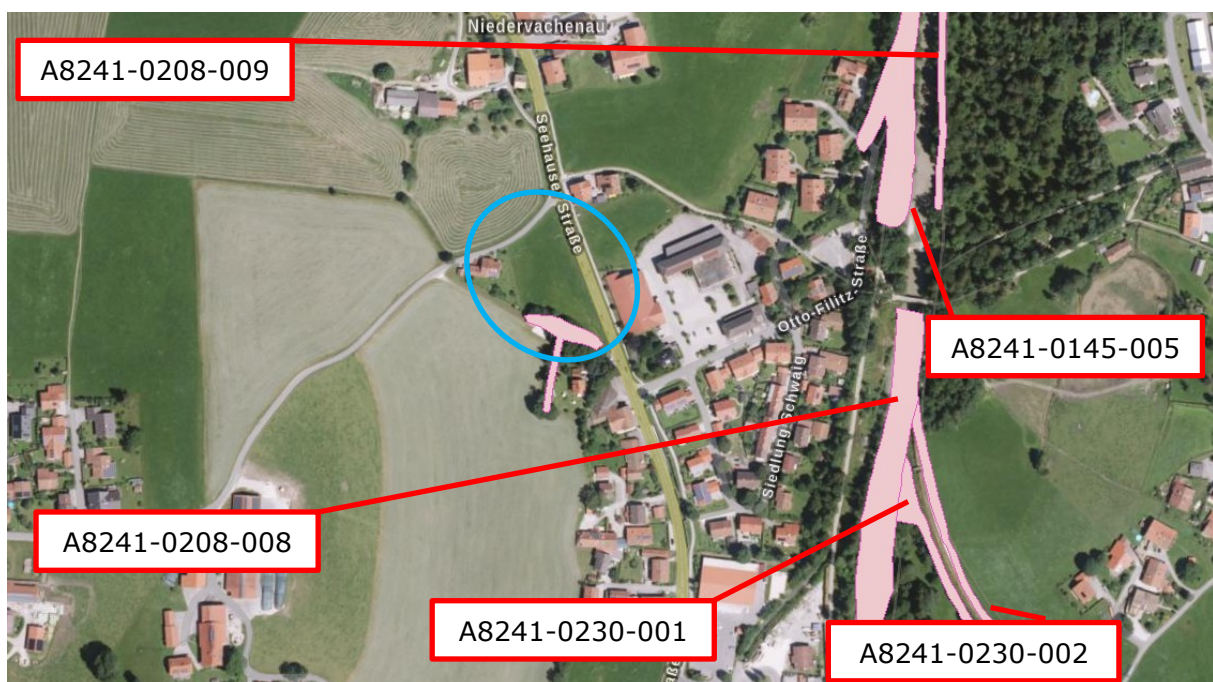


Abb. 10 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Biotopflächen: Alpen (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

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. 4 Beschreibung umliegender Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern: Alpen

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

Grünordnung / Gehölzbestand

Das Feldgehölz innerhalb des Plangebiets besteht aus einem etwa 1 m breiten, vorgelagertem Krautsaum an den sich der Gehölzbestand anschließt.

Innerhalb des Feldgehölzes gibt es mehrere Habitatbäume mit Totholz am lebenden Baum und Astlöchern die für diverse geschützte Arten als Brut- oder Lebensraum o.Ä. relevant sind (siehe folgende Abbildungen).



Abb. 11 Habitatbäume mit Astlöchern und Totholz am lebenden Baum



Abb. 12 Astlöcher und Totholz am Baumbestand

Innerhalb des Biotops befindet sich ein verfallenes Gebäude.



Abb. 13 verfallenes Gebäude im Westen des Feldgehölzes

Im Biotop befinden sich mehrere Senken und Mulden in welchen sich das Wasser sammelt.

Eine Beeinträchtigung des Biotops findet in Form von punktuellen Müllablagerungen statt, welche die Funktionalität des Biotops als Habitatstruktur jedoch nicht wesentlich beeinträchtigen.



Abb. 14 Punktuelle Müllablagerungen im Feldgehölz

Nach Art. 16 BayNatSchG handelt es sich bei der Biotopfläche um ein geschütztes Biotop.

Realnutzung

Das Offenland im Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Das im Planungsbereich enthaltene Feldgehölz unterliegt keiner Nutzung und dient diversen Arten wahrscheinlich als Trittsteinbiotop.

Im Rahmen einer Vegetationskartierung wurde durch das Büro Markus Sichler Landschaftsökologie im Juli 2022 der Wiesenbestand vegetationskundlich untersucht und bewertet. Das vollständige Fachgutachten ist im Anhang beigefügt.

Die Kartierung kommt zu dem Ergebnis, dass das Grünland überwiegend als mäßig intensiv genutztes Grünland (Biototyp G211) einzustufen ist und wird jährlich ca. 3mal gemäht. Eine Teilfläche der Wiese ist als artenreiche Flachland-Mähwiese (Biototyp G214-GU651E) einzustufen und fällt unter den Schutzstatus des § 30 BNatSchG.

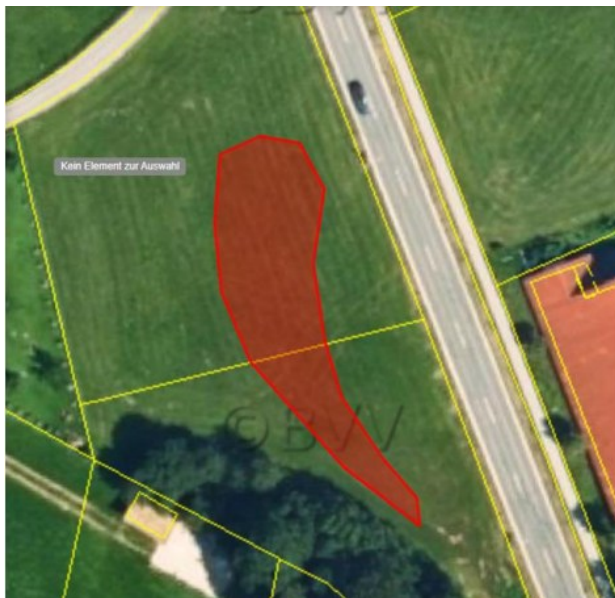


Abb. 15 Abgrenzung der artenreichen Flachland-Mähwiese,
Quelle Büro für Landschaftsökologie

Nachgewiesene kennzeichnende Arten sind Wiesen-Knöterich (*Bistorta officinalis*), Großer Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*), Gewöhnlicher Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*),

Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*), Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis scorpioides* agg.), Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*).

Nur wenige wuchskräftige Krautarten sind zu erkennen; zu nennen sind Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Vereinzelt finden sich typische Stickstoffzeiger wie Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Sumpfläutriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*).

Die Flächenabgrenzung des Gutachters für die artenreiche Flachland-Mähwiese beläuft sich auf ca. 620 m² Größe.

Vorkommen von Tieren

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), Dr. Christoph Manhart, 11.07.2022 wurden folgende Vorkommen im Geltungsbereich erfasst:

Fledermäuse

„Unter den Säugetieren sind insbesondere aus der Gruppe der Fledermäuse keine Arten zu erwarten, bei denen eine Wirkungsempfindlichkeit aufgrund des geplanten Bauvorhabens gegeben ist.“

Strukturen wie Spechthöhlen, Faulhöhlen oder Spaltenquartiere, die als Wochenstuben bzw. Tagesquartier für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden. Eventuell störende Lichteinflüsse sind aufgrund des angrenzenden Siedlungsbereichs bereits gegeben, so dass von einer Vorbelastung auszugehen ist. Leitstrukturen wie lineare Gehölze oder Heckenzeilen sind von dem Vorhaben nicht betroffen, so dass eine Beeinträchtigung von Transferwegen nicht gegeben ist. Mit der Errichtung der Rettungswache sowie weiterer Ausbildungs- und Wohngebäude sind daher keine weiteren, erheblichen Störungen zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Verschlechterung lokaler Fledermauspopulationen führen könnten. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Nr. 1 - 3 sind nicht einschlägig.

Haselmaus

Der Eingriffsbereich ist als Lebensraum für die Haselmaus ungeeignet weist keine geeignete Strauchschicht auf, die zur Anlage von Nestern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Das angrenzende Biotop (Feldgehölz) wird aufgrund des geringen Flächenumfangs und der isolierten Lage als Lebensraum für die Haselmaus als ungeeignet bewertet.

Reptilien

Anhand der Begehungen wurden keine Reptilien im Geltungsbereich festgestellt. Es fehlen essentielle Habitatrequisiten wie geeignete Sonnenplätze zur Thermoregulation, sowie grabbares Substrat zur Eiablage. Der Geltungsbereich wird als Lebensraum für die Zauneidechse als suboptimal bis ungeeignet bewertet. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Nr. 1 - 3 sind nicht einschlägig. Vögel.

Amphibien

Im Eingriffsbereich sowie im weiteren Umfeld befinden sich keine, zur Fortpflanzung von Amphibien geeigneten Gewässer, die von der Planung betroffen sind. Wanderrouten entlang des Eingriffsbereichs können daher ebenfalls ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1- 3 sind nicht einschlägig.“ (Dr. Manhart, 2022)

Im Rahmen der Begehungen wurden in dem Gehölzbestand des Biotops sowie der angrenzenden Wiesenflächen 7 Vogelarten beobachtet. Naturschutzfachlich bedeutsam sind dabei der in Bayern als gefährdet eingestufte Mauersegler, die Rauchschwalbe als deutschlandweit gefährdete Art bzw. Art der Vorwarnliste (RL-BY) und der deutschlandweit gefährdete Star. Für die genannten Arten stellt der Geltungsbereich zusammen mit dem Biotop keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar. Die Arten wurden im Rahmen von Jagdflügen zur Nahrungssuche beobachtet.

Tabelle 4: Liste der nachgewiesenen Vogelarten mit Angaben zu Erfassungszeitpunkt und Rote-Liste Status. RL-BY (2016), RL-D (2015): 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste

Art		18.04.	18.05.	06.06.	05.07.	RL-D	RL-BY
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	*		-	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*		*	-	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*			-	-
Mauersegler	<i>Apus apus</i>		*	*		-	3
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	*		-	-
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	*				3	V
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		*			3	-

Abb. 16 Liste der nachgewiesenen >Vogelarten innerhalb des Geltungsbereichs – o.
Maßstab - Quelle: Dr. Manhart, Laufen, 2022

Im Feldgehölz am südlichen Rand des Geltungsbereichs wurden Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke mehrfach festgestellt, deren Brutplätze aufgrund der Bautätigkeit und des anschließenden Betriebsverkehrs beeinträchtigt sein könnten.

Im Geltungsbereich liegen Nahrungshabitate für Vogelarten aus der Gilde wie Mauersegler, Rauchschwalbe oder Star betreffen (Nahrungsgäste).

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Insekten oder Gefäßpflanzen wurden gutachterlich ausgeschlossen.

6.4.2.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden. Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6.4.2.3 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 mit dem Betrieb der Rettungswache zeitweise auch eine Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden zu erwarten ist. Zudem ist durch den Betrieb der Rettungsfahrzeuge inkl. Martinshorn und Blaulicht zeitweise mit einer erhöhten Lärm- und Lichtbelastung zu rechnen. Dies kann zur Vergrämung sensibler Artgruppen wie z.B. Fledermäusen führen.

Vogelarten wie 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 dem Bau der BRK Rettungswache inkl. Wohnflächen entsteht ein Eingriff durch eine dauerhafte Flächenversiegelung und Flächenumwidmung, die Nahrungshabitate aus der Gilde Nahrungsgäste wie Mauersegler, Rauchschwalbe 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 Nahrungshabitaten zu keinen erheblichen Verlusten essentieller Nahrungshabitate.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nach derzeitigem Kenntnisstand als mittel einzustufen.

6.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen / Tiere

6.4.4 Schutzgut Fläche

6.4.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar 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, so gering wie möglich zu halten.

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 ist hier die Stapelung von Nutzungen sowie eine mehrgeschossige Bauweise gewählt worden. Als flächensparende Bauweise sind zudem Mehrfamilienhäuser zu nennen, welche durch die gemeinsame Nutzung von Zuwegungen, Park-, Grün- und Gemeinschaftsflächen etc. durch mehrere Familien eine Senkung des pro Kopf Flächenbedarfs und somit eine Verringerung der Beanspruchung des Schutzgutes Fläche 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 Geltungsbereich weist bisher lediglich randlich eine Degradation des Schutzgutes Fläche auf. Randlich der Seehauser Straße sind Sichtdreiecke freizuhalten.

6.4.4.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,050 ha wobei auf ca. 0,63 ha eine bauliche Nutzung vorgesehen ist.

Die Fläche ist bisher 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 Planung orientiert sich an der bestehenden Seehauser Straße und ermöglicht so die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur in Form einer Erschließung (Straße, Leitungen für Ab- und Frischwasser etc.).

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.

6.4.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

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

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

6.4.5 Schutzgut Boden

6.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich 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.

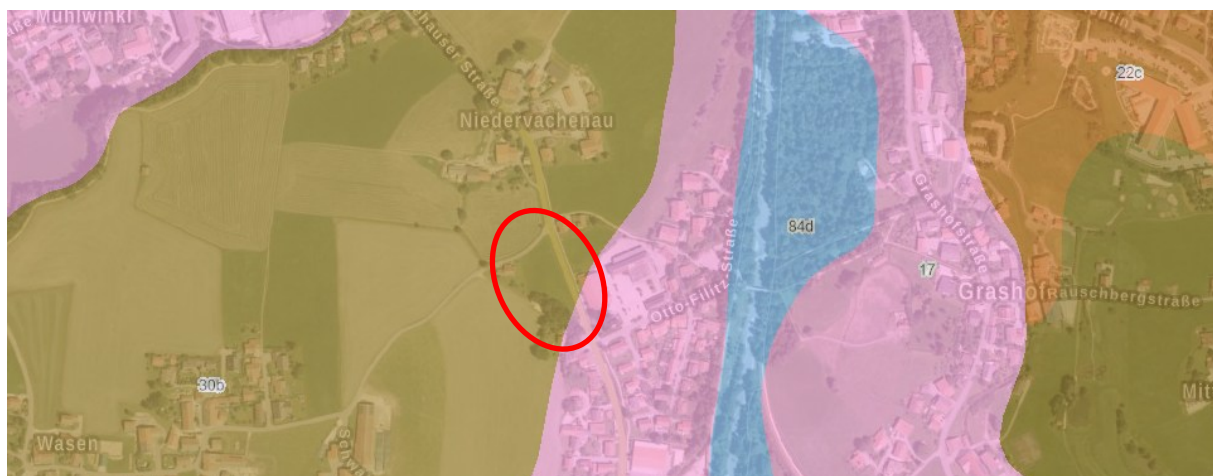


Abb. 17 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2025 BayLfU

Für das Vorhaben wurde eine fachkundige Untersuchung des Baugrundes durchgeführt.

Der Geotechnische Bericht von Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH mit Stand 14.06.2022 beschreibt die örtlichen Verhältnisse wie folgt:

„Gemäß den Angaben der geologischen Karte liegt die Erschließung im Bereich würmeiszeitlicher Moränneablagerungen. Dementsprechend ist unter einer wechselnd mächtigen Verwitterungsschicht aus Verwitterungslehmen / stark verwitterten Moränenböden mit Moränenböden wechselnder Zusammensetzung zu rechnen.

(...) Unter dem Oberboden folgt die Verwitterungslage in Form von schwach sandigen, tonigen Schluffen (Decklehme) die mit zunehmender Tiefe wechselnde Kiesanteile und vereinzelte Steine enthalten (Verwitterungslehme).

(...) Aufgrund der genannten bodenmechanischen Eigenschaften sind die Deck- / Verwitterungslehme zur direkten Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Erdplanum für den Straßenoberbau und als Rohraufleger für Freispiegelkanäle ohne Zusatzmaßnahmen, wie z. B. Bodenaustausch oder Bodenverbesserung, sowie für die Versickerung von Oberflächen- / Niederschlagswasser nicht geeignet.

(...) Unter den Deck- und Verwitterungslehmen folgen Moränenböden. Diese bestehen aus einer Wechselfolge kiesiger, nichtbindiger Böden (Moränenkiese) und gemischtkörniger Moränenböden, die zum Teil in Geschiebemergel bzw. glaziale Stausedimente übergehen können.

(...) Aufgrund der genannten bodenmechanischen Eigenschaften stellen die Moränenkiese einen zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Erdplanum für den Straßenoberbau sowie als Rohraufleger gut geeigneten Baugrund dar. Jedoch ist im Baufeld nicht mit einer durchgehenden Kiesschicht zu rechnen, bzw. gehen die Kiese erfahrungsgemäß kontinuierlich in die bindigen Moränenböden über. Für die Wiederversickerung von Oberflächenwasser stellen die Moränenkiese eine bedingt geeignete Bodenschicht dar. Einschränkungen ergeben sich insbesondere durch ihre begrenzte räumliche Ausdehnung / Sickerkapazität sowie die unterlagernden, gering durchlässigen bindigen Moränenböden.

(...) Aufgrund der genannten bodenmechanischen Eigenschaften sind die verwitterten gemischt- / feinkörnigen bindigen Moränenböden zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Erdplanum für den Straßenbau und als Rohraufleger für Freispiegelkanäle ohne Zusatzmaßnahmen (z. B. Bodenaustausch) nicht geeignet. Die unverwitterten gemischt- / feinkörnigen bindigen Moränenböden stellen hingegen einen zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten und als Rohraufleger für Freispiegelkanäle ausreichend bis gut tragfähigen Baugrund dar, stehen jedoch erst in Tiefen > 2,3 m uGOK an. Dies setzt zudem voraus, dass die Böden unmittelbar nach dem Freilegen vor Witterungseinflüssen und insbesondere Nässe geschützt werden. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb der gemischtkörnigen bindigen Moränenböden aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich.“ (Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, 2022)

Bei dem anstehenden Mutterboden handelt es sich um humose Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzung 41-60) (UmweltAtlas 24.02.2025).

6.4.5.2 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 Geltungsbereich bisher wenig verändert worden sind, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als hoch zu bewerten.

6.4.5.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens 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.

6.4.5.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen

6.4.5.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

6.4.6 Schutzgut Wasser

6.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es im Süden einen kurzen anthropogen geprägten, wasserführenden Graben, welcher von Westen nach Osten etwa 5 m durch das Flurstück verläuft. Der Graben ist mit Ausnahme des Teilabschnitts im Plangebiet in der näheren Umgebung verrohrt.

Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft in ca. 210 m in östlicher Richtung die Weiße Traun. Die Weiße Traun liegt etwa 4-5 m tiefer als das Plangebiet.

Angaben über wild abfließendes Oberflächenwasser liegen derzeit nicht vor. Aufgrund der standörtlichen Topografie ist jedoch anzunehmen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser aus westlicher Richtung in die Fläche fließt und sich darin sammelt.

Bei einer Ortsbegehung am 07.09.2021 konnte die Ansammlung von Oberflächenwasser in Senken und Mulden im Geltungsbereich festgestellt werden.

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 HQ₁₀₀ 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 HQ₁₀₀-Flächen jedoch nur einen hinweislichen Charakter (Online-Abfrage vom 27.01.2025).

Insofern findet keine Beeinträchtigung des im Regionalplan dargestellten Gebietes statt.

Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche. Örtlich beziehungsweise gelegentlich auftretender, schwacher Stauwassereinfluss ist zu erwarten.

Der Geotechnische Bericht des nördlichen Bebauungsplans „BRK Rettungswache“ führt zum Grundwasser im unmittelbar benachbarten Gebiet folgendes aus:

Schurf	GU/SW angetroffen [m uGOK]	GU/SW eingespiegelt [m üNN]
S 1	1,6	ca. 663,8
S 2	/	/
S 3	1,2 / 2,0	ca. 664,0 / 663,2
S 4	2,1	ca. 661,8

„Bei den gemessenen Wasserständen handelt es sich um Schicht-/Stauwasserbildungen innerhalb der Moränenböden. 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 2022)

6.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer

In den derzeit verrohrten Graben wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen.

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 das 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.

6.4.6.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer

In den derzeit verrohrten Graben wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen.

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.

6.4.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheb- lichkeit
Oberflächenge- wässer	Nicht vorhan- den	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Oberflächenwas- serabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

6.4.7 Klima und Lufthygiene

6.4.7.1 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 Geltungsbereich 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 Weiße Traun stellt im Nahbereich des Plangebiets einen wesentlichen Kaltluftstrom dar. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung ist von Vorbelastungen der Luftqualität auszugehen.

6.4.7.2 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.

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

6.4.7.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen keine Gehölzstrukturen verloren.

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

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

In der Gesamtbetrachtung ist die kühlende Wirkung des Luftstroms auf die Bestandsgebäude im Osten allerdings als gering zu bewerten, weil der bereits vorhandene Kaltluftstrom entlang des Fließgewässers die Umgebung wesentlich abkühlt.

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

6.4.7.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Die vorliegende Planung sieht die Herstellung einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen vor. Bei einer guten Entwicklung der Pflanzungen können langfristig kleinklimatisch wirksame Strukturen zur Produktion von Frischluft entstehen.

Flächenaufheizung

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird sich mit der Bebauung eine geringe Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Diese Auswirkungen sind nicht vergleichbar mit größeren versiegelten Flächen (z.B.

Gewerbeflächen). Es liegen somit geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Schadstoffemissionen

Nach Fertigstellung der Gebäude ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß geringfügig erhöhen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht vorhanden.

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

6.4.7.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

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

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

6.4.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

6.4.8.1 Beschreibung Bestand

Der Geltungsbereich liegt an der Seehauser Straße. Der Bereich liegt umschlossen, jedoch nicht innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 07 „Östliche Chiemgauer Alpen zwischen Grassau und Inzell, bzw. Bad Reichenhall“.

Der Geltungsbereich an der Seehauser Straße stellt aufgrund seiner Lage und Größe eine ortsrandbildprägende Fläche dar.

Im Nahbereich befinden sich lückenhafte Streuobstwiesen aus überwiegend Apfel, Birne und Zwetschge, vereinzelt sind auch ältere Walnussbäume im Bestand. Straßenbegleitend zur Seehauser Straße und auch im angrenzenden Flurstück stehen mehrere Winter-Linden verschiedener Altersklassen. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Die eingestreuten Wiesen- und Grünlandflächen werden zur Grünfuttergewinnung und vermutlich als Weideflächen intensiv genutzt.

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

6.4.8.2 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.

6.4.8.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.

Die kleinräumige Erlebnisqualität der Landschaft wird durch die Verdeckung der Biotopstruktur gemindert. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich begrenzt.

Der Geltungsraum 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 Geltungsbereiches 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.

6.4.8.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.4.9.1 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. 19 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-1-89-140-96	Seehauser Straße 21 „Wohnteil des ehem. Bauernhauses, an der Firstpfette bez. 1785.“
D-1-89-140-99	Seehauser Straße 25 „Ehem. Bauernhaus, Rundbogenportal bez. 1691, stark übergangene Wandmalereien bez. 1837; Blockbau über Erdgeschoss um 1990/91 erneuert“
D-1-89-140-97	Seehauser Straße 22 „Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und Hochlaube, Erdgeschoss mit reicher Fassadenmalerei, Rotmarmorportal bez. 1761; Zuhause, zweigeschossiger verputzter Massivbau,

Denkmal Nr.	Bezeichnung / Beschreibung
	<i>an einer Pfette bez. 1863; Hofkreuz, Corpus 18. Jh., Kopf erneuert, Gehäuse 19. Jh.“</i>
D-1-89-140-98	Seehauser Straße 22 a <i>„Hofkapelle, sog. Simandlkapelle, barockisierender Bau mit Schar-schindeldach und Glockentürmchen, erbaut 1921.“</i>

Tab. 11 Beschreibung der Baudenkmäler im Planungsumfeld

Quelle: Denkmalliste Ruhpolding mit Stand vom 03.11.2020 © 2021 BLfD

6.4.9.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

6.4.9.3 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. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

6.4.10 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. 20 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	Oberflächenwasser 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 Lebensumfelds 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		Oberflächenwasser 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. 13 Übersicht der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Quelle: Nach Schrödter et al. 2004, verändert

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

Bei Nichtrealisierung würde der Geltungsbereich weiterhin als Grünlandfläche mit Gehölzkulisse zur Verfügung stehen. Eine bauliche Nutzung würde nicht stattfinden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

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

Der Bedarf einer Rettungswache und Wohnflächen in der Gemeinde Ruhpolding würde weiterhin bestehen.

6.6 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 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Bebauungsplan sind 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 sind von der Planung betroffen. In Waldflächen wird nicht eingegriffen, kleinflächig erfolgt ein Eingriff in ein Feldgehölz.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Planungsgebiets:	ca. 0,822 ha
--------------------------------------	--------------

Flächen ohne Eingriffe,

Gehölzerhaltung, Ausgleichsfläche	abzgl. ca. 0,053 ha
-----------------------------------	---------------------

Straßenbegleitflächen mit Ergänzungspflanzung straßenbegleitende Laubbäume, ohne ausgleichsrelevanten Eingriff	abzgl. ca. 0,046 ha
--	---------------------

Öffentliche Verkehrsfläche / Straße Bestand / Bestandsgebäude	<u>abzgl. ca. 0,315 ha</u>
--	----------------------------

Gesamte Eingriffsfläche Geltungsbereich	ca. 0,408 ha
---	--------------

6.6.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf unterschiedlich genutzten Flächen:

- Fläche für die Landwirtschaft: vorwiegend Grünland- / Weidenutzung: mäßig extensiv genutztes artenarmes Dauergrünland, mehrschürig (3schürig) – Biototyp G211
- Fläche für die Landwirtschaft: vorwiegend Grünland- / Weidenutzung: arten- und strukturreiches Dauergrünland, mehrschürig (3schürig) – Biototyp G214-GU651E

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

Eingriffsbereich 1: mehrschüriges Grünland – mäßig intensiv, artenarm (G211)

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland, Weide
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	II	Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten, Vorranggebiet für den Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet der Region Südostbayern
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Ortsrandbereich mit bestehender Eingrünung
Gesamtbewertung	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 14 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“

Maßgeblich zur Einordnung ist die Ausprägung und der Schutzstatus der Grünlandfläche gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Teilbereich wird der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

In Bezug auf den Kompensationsfaktor ist ein unterer Wert zu wählen.

> arten- und strukturreiches Grünland: **Kategorie II**
Gebiete mittlerer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Eingriffsbereich 2: mehrschüriges Grünland – mäßig intensiv, arten- und strukturreich (G214-GU651E)

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	III	Arten- und strukturreiches Grünland, Weide Schutzstatus § 30 BNatSchG
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	II	Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten, Vorranggebiet für den Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet der Region Südostbayern
Klima / Luft	II	Gut durchlüftetes Gebiet, Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Ortsrandbereich
Gesamtbewertung	III (Gebiet hoher 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“

Maßgeblich zur Einordnung ist die Ausprägung und der Schutzstatus der Grünlandfläche gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Teilbereich wird der Kategorie II (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

In Bezug auf den Kompensationsfaktor ist ein unterer Wert zu wählen.

- > arten- und strukturreiches Grünland: **Kategorie III**
Gebiete hoher Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft



Abb. 21 Einstufung des Planungsgebiets

M 1 : 1.250

Kartengrundlage: DFK © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

6.6.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige, nachteilige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren.

In diesem Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen).

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Planungsgebiets und in Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird, in Anlehnung an den Leitfa- den des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“, ein Ausgleichsfaktor für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gewählt.

Die folgende Tabelle dient der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen.

			Fläche (ca.-Werte)
A	Ermittlung der Eingriffsflächen		
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets		ca. 0,822 ha
A.2	Bestehendes Feldgehölz / Grünland, Sicherung / Erhalt durch Festsetzung im Bebauungsplan		abzgl. ca. 0,043 ha
A.3	Ausgleichsfläche		abzgl. ca. 0,010
A.4	Straßenbegleitflächen mit Ergänzungspflanzung Alleeebäume, Sicherung / Erhalt durch Festsetzung im Bebauungsplan		abzgl. ca. 0,060 ha
A.5	Bestehende Erschließungs- / Straßenflächen / Bestandsgebäude		abzgl. ca. 0,315 ha
A.6	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i. S. der Eingriffsregelung		ca. 0,384 ha
B	Erforderlicher Ausgleich		
B.1	<u>Eingriffsflächen 1 Kategorie II: Mehrschüriges Grünland G211</u>		
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Grünland	Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie II
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,8 – 1,0
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		0,85
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Eingriffsfläche Flur Nrn. 7 und 7/2 (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)		0,377 ha
	Ausgleichsfaktor		0,85
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)		0,320 ha

Fläche (ca.-Werte)

B.2 Eingriffsflächen 2 Kategorie III: Mehrschüriges Grünland G214-GU651E**B.2.1 Gebietskategorie**

Grünland	Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie III
----------	--	----------------------

B.2.2 Eingriffstyp

GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A
------------	---------------------------------------	--------------

B.2.3 Ausgleichsfaktor

Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	1,0 - 3,0
--	-----------

Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Vermin- derung	1,0
--	------------

B.2.4 Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen*Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich*

Eingriffsfläche Flur Nrn. 7 und 7/2 (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)	0,062 ha
--	----------

Ausgleichsfaktor	1,0
------------------	-----

Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)	0,062 ha
---	-----------------

B.3 Zusammenfassung

Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie II (siehe Ziff. B.1)	ca. 0,320 ha
--	--------------

Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie II (siehe Ziff. B.2)	ca. 0,062 ha
--	--------------

Ausgleichsflächenbedarf Gesamt	ca. 0,382 ha
	ca. 3.824 m ²

Tab. 16 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

Dabei ist zu beachten, dass für den Eingriff in eine nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche ein Ausgleich zu erbringen ist, der den gleichen Biototyp wiederherstellt.

6.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch

- Anbindung des Planungsgebiet an das Fuß- und Radwegenetz
- Bestehende Anbindung an ÖPNV (Bahn, Bus)
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage des Lärmgutachtens
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Durchgrünung des Baugebietes mit festgesetzten Mindestqualitäten
- Eingrünung im Randbereich des Geländes

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Erhalt des Feldgehölzes im südlichen Teil des Geltungsbereichs

Schutzgut Boden

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten.
- Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Schutzgut Wasser

- Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen

Schutzgut Landschaftsbild

- Durchgrünung des Baugebietes
- Höhenbegrenzung der Gebäude in Anlehnung an das topografische Umfeld
- Erhalt der Feldgehölze im südlichen Teil des Geltungsbereichs

6.6.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Der erforderliche Ausgleich kann nur geringfügig innerhalb des Planungsgebiets zum Bebauungsplan „BRK Rettungswache“ nachgewiesen werden.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Aus Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher in unmittelbarer Nähe zu den Eingriffsflächen die Realisierung einer extensiv genutzten Streuobstwiese geplant. Eine weitere Maßnahme sieht die Extensivierung von Grünlandflächen vor. Im Folgenden werden die einzelnen externen Ausgleichsflächen und geplanten Ausgleichsmaßnahmen näher erläutert.

Die folgende Abbildung verdeutliche die Lage der geplanten externen Ausgleichsflächen im Umfeld des Planungsgebiets.

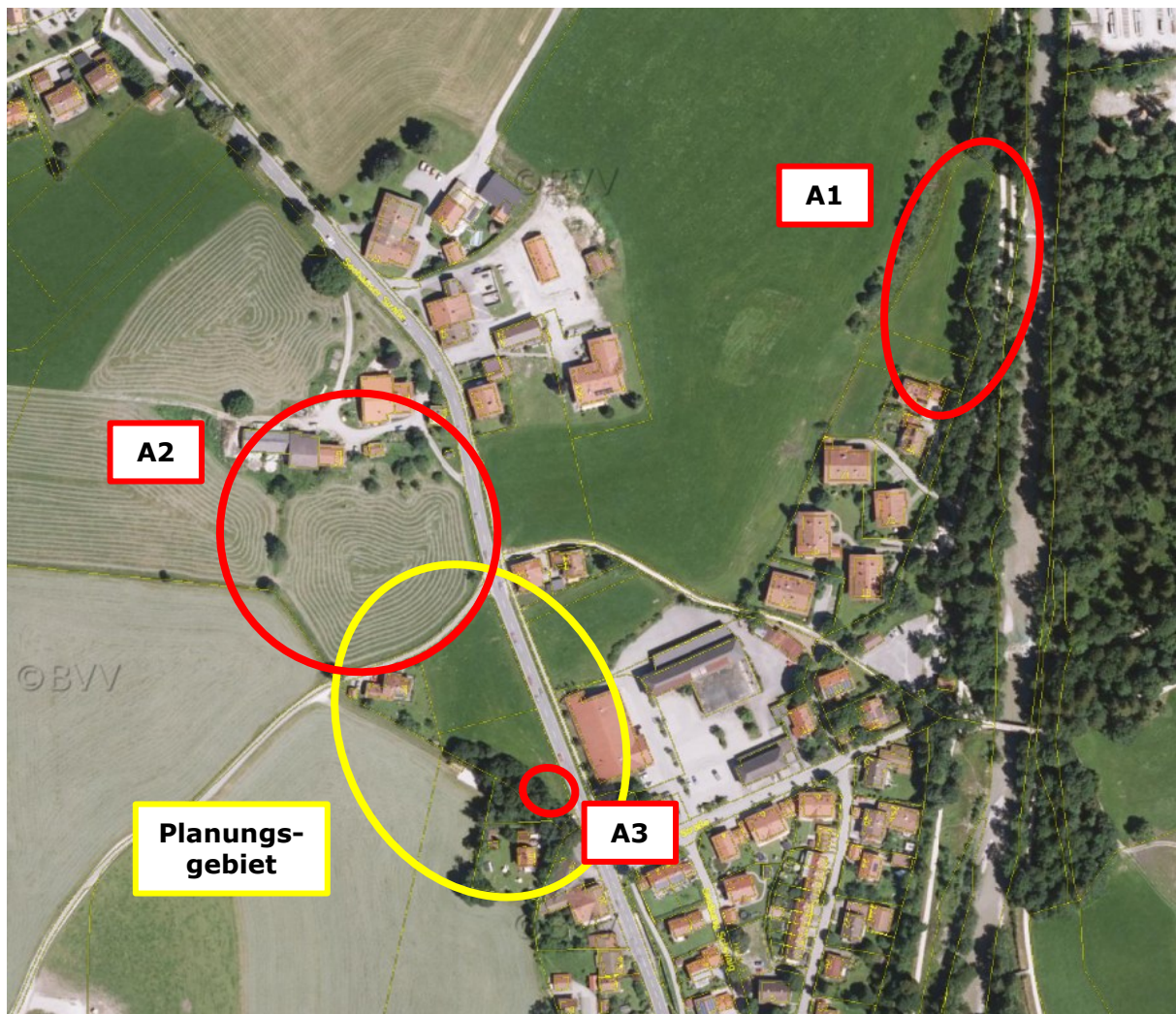


Abb. 22 Lage der Ausgleichsflächen (schematisch rot umrandet) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Kartengrundlage: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

6.6.4.1 Externe Ausgleichsfläche A1 „Traunaue“

Flur Nrn. 10 T, Gemarkung Vachenau, Gemeinde Ruhpolding

Flächengröße / Überplante Fläche gesamt: ca. 1.250 m²

Besagte Grundstücksteilfläche befindet sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Beschreibung der Ausgangssituation

Die Fläche der Flur Nr. 10 T, Gemarkung Vachenau, Gemeinde Ruhpolding wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die Fläche ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Geländemorphologie, die Wiesenfläche fällt leicht nach Norden ab und ist durch ein Quergefälle nach Westen zur Hangleiten der Traunaue ausgebildet. Die Wiesenfläche zeigt Trocken- und Nässezeiger, im Norden im Übergang zum Gehölzbestand ist eine Feuchtfläche ausgebildet. Zum biotopkartierten Gehölzsaum überwiegen Trockenheitszeiger, zur Hangleite nach Westen Nässezeiger.



Abb. 23 Ausgleichsfläche mit Blick nach Norden (Juli 2022)



Abb. 24 Ausgleichsfläche am östl. Rand mit Blick nach Norden (Juli 2022), erkennbar ist die Hochstaudenflur am Hangfuß der Traunleite außerhalb der Maßnahmenfläche

Durch die Lage in der Traunau und den angrenzenden Auwaldbereichen und der Hangleite im Osten mit Biotopcharakter besteht ein hohes Biotopvernetzungspotential.

Die anstehenden Böden werden als Bodentyp Nr. 17 „Fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter)“ klassifiziert.

Zielsetzung

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung durch Schaffung eines extensiven blütenreichen Grünlands.

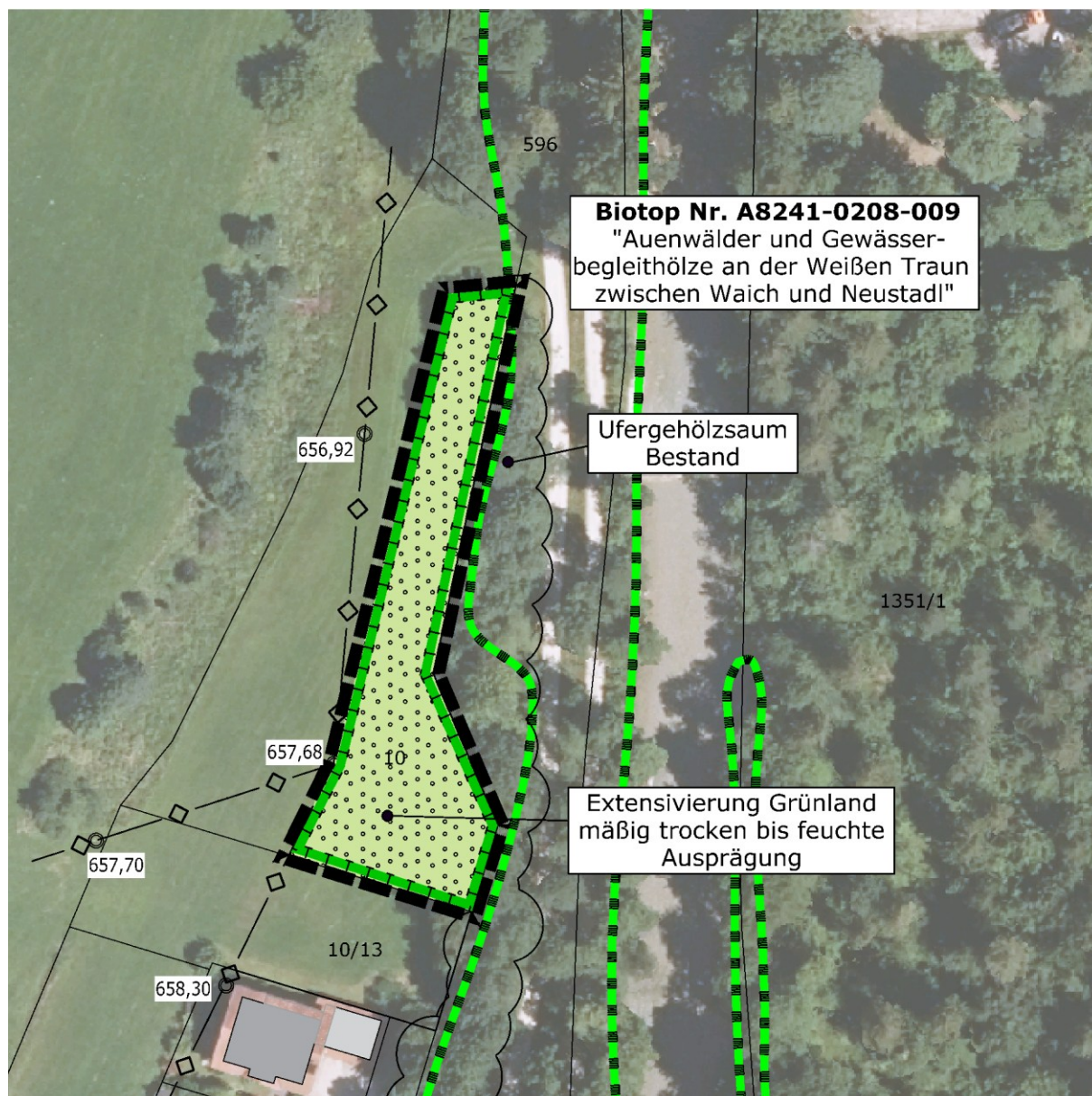
Entwicklungsziel

Schaffung eines Biotopkomplexes aus naturnahem extensivem Grünland feuchter und mäßig trockener Ausprägung als Vernetzungselement in den angrenzenden Auwald und der westlich gelegenen feuchten Hochstaudenfluren.

Ausgleichsmaßnahmen

- Entwicklung von arten- und strukturreichen Grünlandflächen durch Sodenübertragung:
 - Gewinnung von Saatgut der Spenderfläche rechtzeitig vor der Sodenübertragung z.B. mit dem Gerät „Wiesefix“ – Saatgut zur Lückeneinsaat, 2 Mahdtermine (Früh- und Spätblüher)
 - Mahd der Spenderfläche der Soden max. 1 Woche vor Beginn der Arbeiten oder Sodenverpflanzung vor dem Austrieb
 - Sodenübertragung aus der Eingriffsfläche mit geeignetem Gerät, Gerät mit minimalem Bodendruck
 - Maschinelles großflächiges und schonendes Abheben der Soden, ausreichende Sodendicke von ca. 20cm,
 - Zwischenlagerung der Soden max. über 2-3 Tage, besser Ausbau und Einbau am gleichen Arbeitstag, ggf. Zwischenlagerung auf Vlies
 - Schonender Einbau der Soden Stoß-an-Stoß ohne größere Lücken, Einsaat kleinerer Lücken durch Saatgut der Spenderfläche
 - Ausreichendes wässern der Soden im 1. Jahr der Verpflanzung

- Schnitt der Grünlandbereiche maximal zweimal pro Jahr, erster Schnitt nach dem 15. Juni, das Mähgut verbleibt zum Absamen 3-4 Tage auf der Fläche und ist danach vollständig zu entfernen.



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN BESTAND

	Grundstücksgrenze, mit Angabe der Flurnummer, z.B. 10
	Umgrenzung Flächen der Biotopkartierung Bayern nachrichtliche Übernahme © 2022 LFU
	Kanal, Bestand
	Schachtdeckel Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN], z.B. 657,68 m ü. NHN

PLANZEICHEN PLANUNG

	Planungsgebiet Ausgleichsfläche Fläche gesamt: ca. 1.250 m ²
	Umgrenzung Ausgleichsfläche
	Maßnahme: Extensivierung Grünland mäßig trocken bis feuchte Ausprägung

Abb. 25 Karte Ausgleichsfläche A1: Extensives Grünland „Traunaue“ M 1 : 1.000

Kartengrundlage: DFK / DOP © 2022 / 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:
 - 2-schürige Mahd: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
 - In den ersten beiden Jahren nach der Neuanlage ist ein Schröpschnitt im Zeitraum April-Mai zulässig. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Eine Düngung der Ausgleichsfläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln (Pestizideinsatz) sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Eine gärtnerische Nutzung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Bewertung der Maßnahme / Anrechenbarkeit

Die Entwicklung des Biotopkomplexes stellt insgesamt eine ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges dar.

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

Es resultieren daraus folgende anrechenbare Flächen:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 10 T: ca. 0,125 ha

Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 10 T: ca. 0,125 ha

6.6.4.2 Externe Ausgleichsfläche A2 „Obstanger beweidet“

Flur Nrn. 7 T, Gemarkung Vachenau, Gemeinde Ruhpolding

Flächengröße / Überplante Fläche gesamt: ca. 2.500 m²

Besagte Grundstücksteilfläche befindet sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Beschreibung der Ausgangssituation

Die Fläche der Flur Nr. 7 T, Gemarkung Vachenau, Gemeinde Ruhpolding wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Fläche befindet sich nördlich der neuen Ortsverbindungsstraße (Straßenverlegung).

Die Fläche ist insgesamt gekennzeichnet durch eine kleinteilige Geländemorphologie, die Wiesenfläche fällt leicht nach Südosten ab. Die Wiesenfläche wird als hofnahe Grünlandfläche bewirtschaftet, aktuell 2-3mal jährlich gemäht und beweidet. Das Grünland ist als artenarmes mäßig extensives Grünland zu bezeichnen.

Durch die Lage am Rand der Traunau und den angrenzenden Auwaldbereichen und der Lage im reich strukturierten Talkessel von Ruhpolding besteht ein hohes Biotopvernetzungspotential.

Die anstehenden Böden werden als Bodentyp 30b „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies“ klassifiziert.

Damit sind die Standvoraussetzungen zur Entwicklung einer arten- und strukturreichen Mähwiese in Verbindung mit einem Obstbaumbestand gegeben.

Zielsetzung

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;

- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung durch Schaffung eines extensiven blütenreichen Grünlands kombiniert mit naturnahen Hecken und Streuobstbestand.

Entwicklungsziel

Schaffung eines Biotopkomplexes aus naturnahem extensivem Grünland mäßig trockener bis trockener Ausprägung, naturnahen Heckenelementen und regionaltypischem Obstbaumbestand.

Ausgleichsmaßnahmen

- Entwicklung von arten- und strukturreichen Grünlandflächen durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität:
 - 1-schürige Mahd: Schnitttermin für die Mahd ist der Zeitraum ab Mitte Juni des jeweiligen Jahres. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
 - In den ersten beiden Jahren nach der Neuanlage ist ein Schröpschnitt im Zeitraum April-Mai zulässig. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
 - Extensive Beweidung der Grünlandfläche ab dem späten Frühjahr (Mai) und ab Spätsommer (Oktober), Viehbesatz max. 1 GV/ha, keine Standweide
- Beschreibung Entwicklung Obstanger:
 - Pflanzung von mind. 16 regionaltypischen alten Obstbäumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang StU mind. 12-14 cm, Pflanzraster max. 12 x 12m
 - Baumverankerung mit Dreibock und Verbissschutz
 - Die Sortenempfehlung des Kreisfachberaters ist zu verwenden.
 - fachmännischer Erziehungschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr,
 - die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
- Beschreibung Entwicklung von Heckenstrukturen mit vorgelagertem Krautsaum:
 - Größe der Gesamtheckenfläche mind. 60 m², die Pflanzungen sind als naturnahe freiwachsende Heckenstrukturen zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig,
 - Breite der Heckenelemente im Mittel mindestens 3 m, je Quadratmeter erforderlicher Heckenpflanzung ist mind. 1 Gehölz zu verwenden, Pflanzung im Dreiecksverband, Abstand in den Reihen: 1,0 m, Abstand der Reihen: 1,0 m,
 - Die einzelne Heckenpflanzung muss mind. 1 % Bäume (Qualitätsstufe Heister) und 80 % Sträucher (Mindestqualität vStr 3-8Tr 60-100) enthalten,
 - Pflanzung gestaffelt, Bäume und Großsträucher sind nach Möglichkeit in der Mitte der Pflanzung anzuordnen,
 - Verwendung von zertifizierter gebietsheimischer Gehölzware, z.B. der EAB-Bayern, Artenauswahl orientiert an der potenziellen natürlichen Vegetation.
 - Die Hecke ist in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten ab dem 15. Standjahr abschnittsweise zu verjüngen. Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 3 bis 5 Jahren einzuhalten. Die Entsorgung des anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ALLGEMEIN

	Grundstücksgrenze, mit Angabe der Flurnummer, z.B. 7
	Geltungsbereich des Bebauungsplans "BRK Rettungswache - Akademie Seehauser Straße"
	Straßenbegrenzungslinie, Straße geplant
	Bestandsbaum
	Baumpflanzung geplant, Festsetzung im Rahmen Bebauungsplan

PLANZEICHEN PLANUNG

	Planungsgebiet Ausgleichsfläche Fläche gesamt: ca. 3.610 m ²
	Umgrenzung Ausgleichsfläche
	artenreiches Extensivgrünland
	Pflanzung Obstbaum Standortvorschlag
	Pflanzung naturnahe Heckenelemente, Standortvorschlag

Abb. 26 Karte Ausgleichsfläche A2: Extensive Streuobstwiese / -weide, M 1 : 1.000

Kartengrundlage: DFK / DOP © 2022 / 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

- Allgemeine Vorgaben:
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.

- Eine gärtnerische Nutzung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.
- Markierung der Ausgleichsfläche mit Eichenpfosten entlang der Grenzen, Abstand der Eichenpfosten ca. 15-20m, Ø der Eichenpfosten mind. 10cm, Länge mind. 1,20m

Bewertung der Maßnahme / Anrechenbarkeit

Die Entwicklung des Biotopkomplexes stellt insgesamt eine ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges dar.

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

Es resultieren daraus folgende anrechenbare Flächen:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 7 T: ca. 0,250 ha

Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 7 T: ca. 0,250 ha

6.6.4.3 Ausgleichsfläche A3 „Feldgehölz“

Flur Nrn. 7/2 T, Gemarkung Vachenau Gemeinde Ruhpolding

Flächengröße / Überplante Fläche gesamt: ca. 100 m²

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mischgebiet BRK Rettungswache“.

Besagte Grundstücksteilfläche befindet sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Beschreibung der Ausgangssituation

Die Fläche der Flur Nr. 7/2 T, Gemarkung Vachenau Gemeinde Ruhpolding werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Fläche grenzt unmittelbar östlich an das bestehende Feldgehölz an.

Die Fläche ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Geländemorphologie, die Wiesenfläche fällt leicht nach Südosten ab. Die Wiesenfläche wird landwirtschaftlich bewirtschaftet, aktuell 2-3mal jährlich gemäht. Das Grünland ist als artenarmes mäßig extensives Grünland zu bezeichnen.

Die Ausgleichsfläche ist Teil einer vorgezogenen Rodung der Teilfläche des Feldgehölz-Biotops. Der Eingriff in die Biotopfläche wurde über einen Ausnahmeantrag von den Verboten nach Art. 16 BayNatSchG geregelt, deshalb erscheint der Eingriff nicht in der Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes.

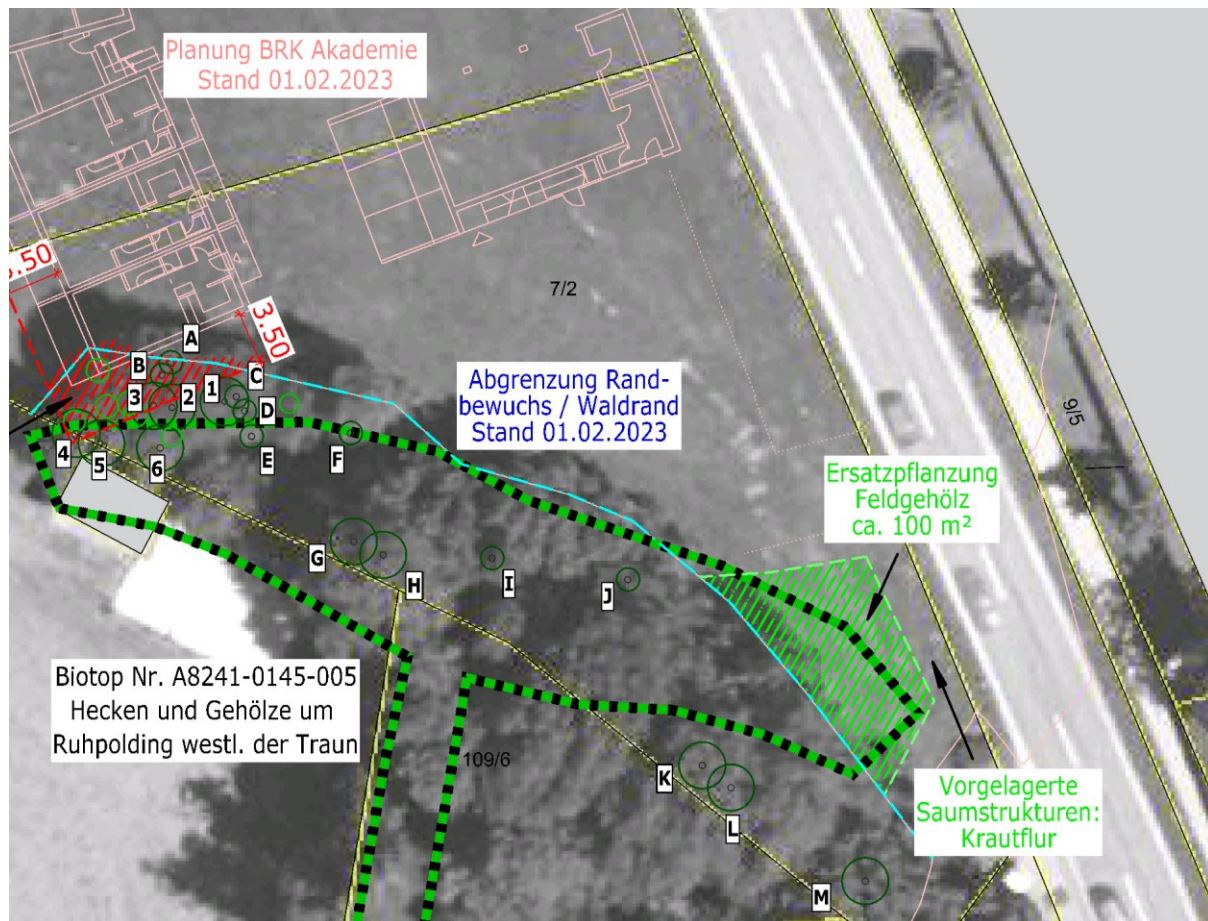


Abb. 27 Übersicht Eingriff / Ersatzpflanzung Feldgehölz – ohne Maßstab

Kartengrundlage: DFK / DOP © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

Zielsetzung

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Wiederherstellung und Optimierung der Biotopausstattung durch Erweiterung des naturnahen Feldgehölzes.

Entwicklungsziel

Wiederherstellung und Optimierung eines Biotopkomplexes aus naturnahem Feldgehölz mit vorgelagertem Krautsaum.

Ausgleichsmaßnahmen

- Beschreibung Entwicklung von Heckenstrukturen mit vorgelagertem Krautsaum:
 - Größe der Gehölzfläche mind. 100 m², die Pflanzungen sind als naturnahe freiwachsende Feldgehölzstrukturen zu entwickeln,
 - Verwendung standort- und klimagerechter, bevorzugt heimischer Laubbaum- und Laubgehölzarten aus zertifizierter gebietseigener Baumschulware, z. B. *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Viburnum opulus* (Gem. Schneeball), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Sambucus racemosa* (Roter Holunder) u.a..

- Verwirklichung einer dem Flächenzuschnitt angepasste Gehölzrandgestaltung: Gestaltung naturnaher, gestufter Ränder aus Krautsaum (Ersatzpflanzung vorgelagert), Sträuchern, Halbbaumarten und Bäumen.
 - Ausbildung eines gebuchteten mehrstufigen Waldrands mit geschwungener Grenzlinie. Bewirtschaftung und Pflege zum Erhalt der Mehrstufigkeit.
 - Pflanzdichte: 1 Stk. pro 2 m², Pflanzung im Dreiecksverband.
 - Anteil der Sträucher mind. 80 %, Anteil der Bäume Qualität Heister mind. 2 %.
 - Mulchung der Pflanzfläche mit Stroh.
 - Mindestqualitäten: Sträucher: vStr H50-80 cm, Bäume: Hei 2xv H80-120 cm
 - Im Sinne einer insektenfreundlichen Gestaltung bieten sich alle reichblühenden Sträucher an wie z. B. Holunder, Schwarz- und Weißdorn, Wild-Rosen, Wolliger Schneeball und Heckenkirsche an. Als ausgesprochene Frühblüher und somit oft erste Insektennahrung im Frühjahr sollten auch strauchartige Weidenarten wie z. B. Korb-Weide, Purpur-Weide oder Lorbeer-Weide beteiligt werden.
 - Verwendung von zertifizierter gebietsheimischer Gehölzware, z.B. der EAB-Bayern, Artenauswahl orientiert an der potenziellen natürlichen Vegetation.
- Allgemeine Vorgaben:
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
 - Eine gärtnerische Nutzung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.
 - Eine Markierung der Ausgleichsfläche mit Eichenpfosten ist nicht erforderlich, da umliegend keine störenden Nutzungen vorliegen, die zu einem Flächenverlust durch Bewirtschaftung führen.

Bewertung der Maßnahme / Anrechenbarkeit

Die Entwicklung des Biotopkomplexes stellt insgesamt eine ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges dar.

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

Es resultieren daraus folgende anrechenbare Flächen:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 7/2 T: ca. 0,010 ha

Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 7/2 T: ca. 0,010 ha

Die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 7/2 wurde im Frühjahr 2023 bereits realisiert, siehe nachfolgende Abbildung.



Abb. 28 Übersicht Eingriff / Ersatzpflanzung Feldgehölz – ohne Maßstab

6.6.4.4 Übersicht über den erbrachten Ausgleich

Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 10 T:	ca. 0,125 ha
Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 7 T:	ca. 0,250 ha
Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 7/2 T:	ca. 0,010 ha
Anrechenbare Ausgleichsfläche gesamt:	ca. 0,385 ha
Ausgleichsbedarf	ca. 0,382 ha
Differenz Ausgleichsbedarf – erbrachter Ausgleich:	+ 0,003 ha

Tab. 17 Übersicht Ausgleichsflächen

Die Übersicht zeigt, dass der Ausgleich erbracht werden kann.

6.7 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen. Ein entsprechendes Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP) wurde durch das Büro Dr. Christof Manhart (Stand 11.07.2022) 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 südlichen Bereich ein Gehölzbestand, dessen Ausdehnung größer ist als die biotopkartierte Fläche.

Die Wiesenflächen und Grünlandflächen sind bisher intensiv genutzt (Weide- / Grünlandnutzung).

Zur Beurteilung der Situation und zur Bewertung sind eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine Vegetationsuntersuchung beauftragt. Die Ergebnisse wurden in die Unterlagen eingearbeitet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die Gruppe der Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essentielle Nahrungshabitate zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 führen.

Im Eingriffsbereich befanden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben.

Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 insofern nicht gegeben, da keine als Brutplatz geeigneten Gehölze entfernt werden bzw. durch bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren keine erheblichen Störungen für die erfassten Vogelarten gegeben sind.

In Bezug auf Nahrungsgäste wie Mauersegler, Rauchschwalbe und Star stellt der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen dieser Arten verbunden ist.

Im Geltungsbereich wurden keine Reptilien nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind keine konfliktvermeidenden Maßnahmen umzusetzen.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.

Weitere Details sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) im Anhang zu entnehmen.

6.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf eine Bebauung. Die Gemeinde hat durch die Darstellung der Fläche als Baufläche im Flächennutzungsplan aber bereit zumindest als mittelfristige Perspektive entschieden, dass die Nullvariante nicht planerisches Ziel ist.

Grundsätzlich kommen als Art der baulichen Nutzung als Alternative alle Nutzungen in Frage, die im Rahmen eines Mischgebietes zulässig sind. Aufgrund der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz eignet sich der Standort für die Rettungswache besonders gut.

Eine geringere bauliche Dichte wäre grundsätzlich denkbar. Es ist aber Ziel der Gemeinde, Flächen, bei denen eine Entscheidung zur baulichen Nutzung getroffen wurde, in einem ortsplanerisch vertretbaren Rahmen zu verdichten.

Eine höhere bauliche Dichte oder größere Höhenentwicklung wäre an diesem Standort im Übergang zur Landschaft ortsplanerisch nicht verträglich.

6.9 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)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten B-Plan BRK Rettungswache Seehauserstraße, Dr. Christof Manhart, Laufen 2022
- Vegetationserfassung B-Plan BRK Rettungswache, Seehauserstraße, Ruhpolding, IB Markus Sichler Landschaftsökologie, Übersee 2022
- Schalltechnische Untersuchung, C. Henschel Consult Ing.-GmbH, Freising 2022
- Geotechnischer Bericht, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein 2022

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 vorliegen. Entsprechende Gutachten wurden in Auftrag gegeben und werden im weiteren Planungsverlauf eingearbeitet. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

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

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

Die Fertigstellung von Außenanlagen und Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezug zu erfolgen.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

6.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft /

Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Die Gemeinde Ruhpolding plant eine Ausweisung eines Mischgebiets an der Seehauser Straße.

Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, 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	mittel	mittel	mittel
Mensch: Licht	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	mittel	mittel	mittel
Fläche	gering	hoch	hoch	hoch
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächen-gewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Oberflächen-wasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	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 Auswirkungen mit geringer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan sind die Schutzgüter Fläche und Boden. Mittlere Auswirkungen für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch bestehende Immissionen, auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die Nähe der Planung zu einem bestehenden Feldgehölz sowie für das Landschaftsbild aufgrund der Veränderung des Ortsrandbereichs.

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Boden sowie Landschaftsbild auch Konfliktpotential enthalten, aller-

dings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden. Wie unter Kapitel 6.6.3 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Durch die geplanten Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Ein- beziehungsweise Durchgrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben. Weiterhin würden innerhalb und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Ausgleichsflächen hergestellt, welche neben der Aufwertung des Ortsbildes auch neue Habitate für die ansässige Tier und Pflanzenwelt schaffen.

Zur Minderung der Wirkungen auf das Schutzgut Mensch werden detaillierte Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf die Schutzgüter Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Der Ausgleich für die vorliegende Planung kann vollständig erbracht werden. Im Rahmen der Kompensation werden verschiedene Vegetationsmosaiken aus extensivem Grünland, Gehölz- und Obstbaumpflanzungen innerhalb des Gemeindegebiets hergestellt.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. 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 Planungsgruppe Strasser 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 Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
Stand: 2014
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
Stand: 1978
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN
Gemeinde Ruhpolding

Anhang

- Vegetationserfassung B-Plan BRK Rettungswache, Seehauserstrasse, Ruhpolding, Büro für Landschaftsökologie, Markus Sichler, Übersee, Stand der Bearbeitung 10.07.2022
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 2366-2025 SU V02, C. Hentschel Consult GmbH, Freising, 14.02.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum geplanten B-Plan BRK Rettungswache Seehauserstraße, Dr. Christof Manhart, Laufen, 11.07.2022
- Geotechnischer Bericht, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein 14.06.2022
- Kurzbericht Niederschlagswasser für Bebauungsplan „BRK Rettungswache“ in Ruhpolding, Seehauser Straße, ohne Datum, BG Trauntal, Ruhpolding