

**Gemeinde Ruhpolding**  
Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan „Schwaiger Wiese“ mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Begründung mit Umweltbericht**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 25.02.2025

Projekt: 23063

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  
Lea Baumer, M.Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2.	Landes- und Regionalplanung .....	1
3.	Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen .....	1
4.	Bestand .....	1
5.	Planung .....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
5.4	Verkehrsflächen .....	6
5.5	Bauliche Gestaltung .....	6
5.6	Festsetzung zur Grünordnung .....	7
5.7	Auswirkungen und Alternativen .....	7
5.7.1	Ortsbild .....	7
5.7.2	Immissionen .....	7
5.7.3	Hochwasserschutz .....	7
5.7.4	Technische Infrastruktur .....	8
5.7.5	Wild abfließendes Oberflächenwasser .....	8
5.7.6	Alternativen .....	8
6.	Umweltbericht .....	8
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	9
6.2	Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG .....	10
6.3	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes .....	10
6.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	14
6.4.1	Schutzgut Mensch .....	14
6.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	17
6.4.3	Schutzgut Fläche .....	23
6.4.4	Schutzgut Boden .....	24
6.4.5	Schutzgut Wasser .....	26
6.4.6	Klima und Lufthygiene .....	30
6.4.7	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild .....	31
6.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	33
6.4.9	Wechselwirkungen .....	35
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	36
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung .....	36

---

7.1	Ermittlung der Eingriffsschwere .....	38
7.2	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	39
7.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	39
7.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) .....	42
7.5	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	42
7.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	43
7.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	43
	Literatur- und Quellenverzeichnis .....	46
	Anhang .....	46

## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

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

Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

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

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 westlich der Seehauser Straße (St 2098). Die Größe beträgt rund 0,95 ha.

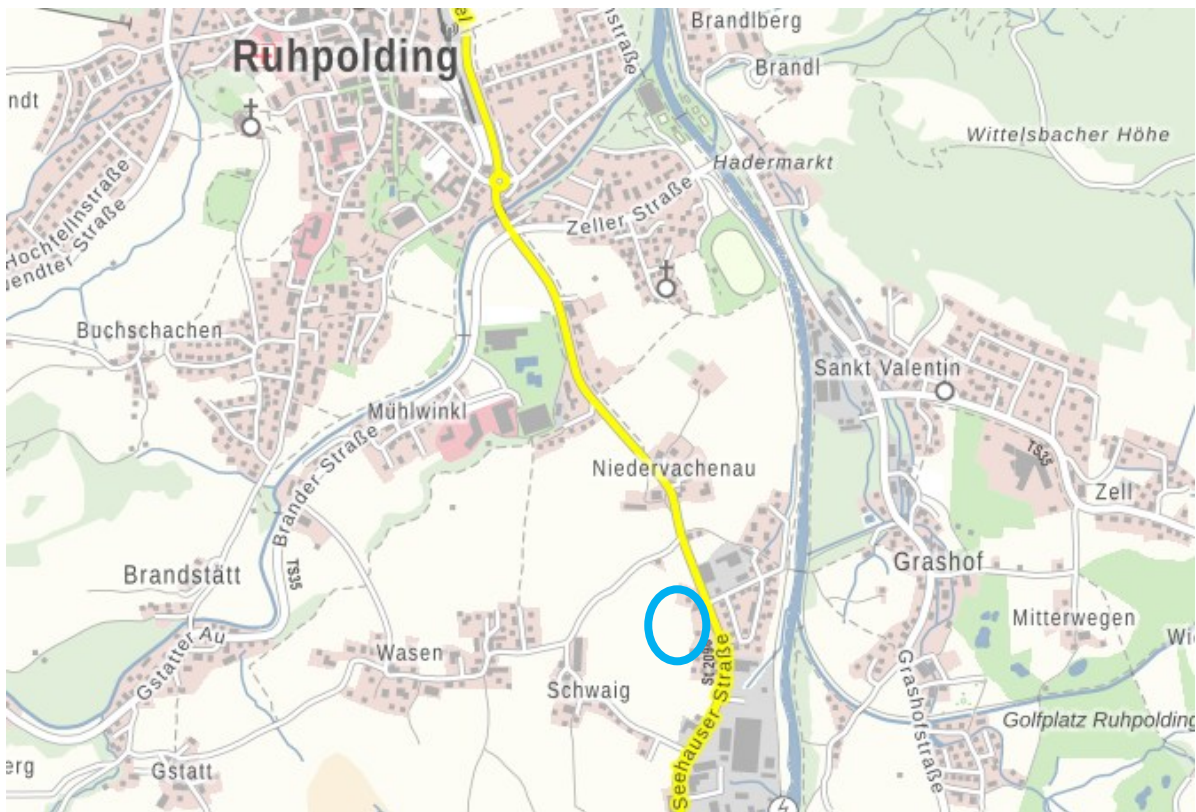


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

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

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den größten Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar.

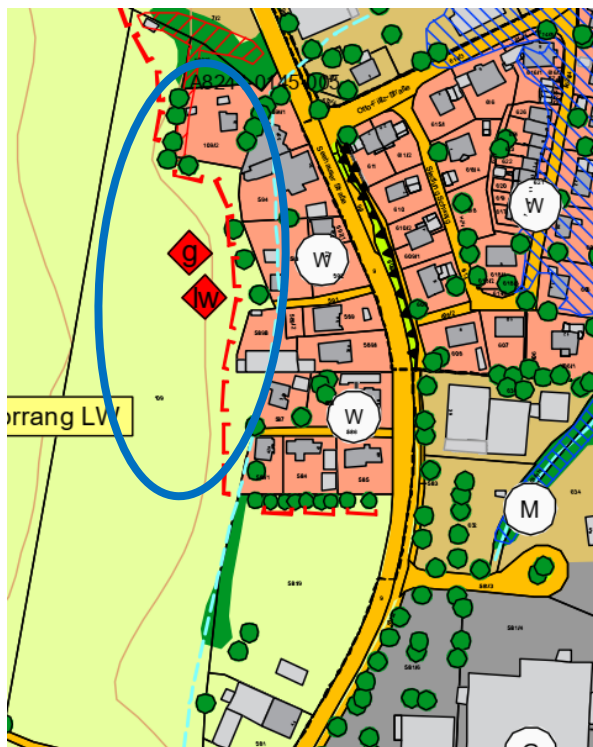


Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Gemeinde Ruhpolding

Das Plangebiet selbst ist mit Ausnahme des im westlichen Bereich bestehenden Wohnhauses unbebaut. Es wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt.



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

Quelle: BayernAtlas

Östlich und nördlich grenzt ein bebauter Bereich an, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Auf der Ostseite der Seehauser Straße befinden sich Wohngebäude, im Südosten liegt ein Lebensmitteldiscounter. Die Erschließung des bebauten Bereiches erfolgt direkt von der Seehauser Straße bzw. mit 2 kleinen Wegen in Privatbesitz, welche die weiter hinten liegende Bebauung erschließen. Diese Privatwege sind für einen Anschluss des künftigen Baugebietes zu schmal und stehen auch nicht zur Verfügung.

Südlich und westlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

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

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

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

### Denkmäler

Westlich des Planungsgebiets befinden sich 3 Baudenkmäler:

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

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



Abb. 4 Auszug aus Luftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas

### Schutzgebiete

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



Abb. 5 Auszug aus Luftbild mit Biotopkartierung – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas

## 5. Planung

Das im Norden bestehende Gebäude soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Südlich davon sind neue Gebäude geplant.

Die Bebauung erstreckt sich nach Süden so weit wie die angrenzende Bebauung, so dass die neue Bebauung nicht über den Bestand herausragt.

Ziel der Gemeinde ist eine stärker verdichtete Bebauung. Diese soll aber nicht in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen, sondern trotz der Verdichtung immer einen eigenen privaten Gartenbereich ermöglichen. Die Gebäude sind daher überwiegend als Hausgruppen geplant, der Übergang nach Süden wird durch ein Doppelhaus und Einzelhäuser gebildet. Insgesamt entsteht dadurch eine stärker verdichtete Bebauung.

Die Erschließung erfolgt von Norden durch eine neue Straße, die an die Seehauser Straße angebunden wird. Im Süden endet diese Straße in einem Wendeplatz, der nach der RAST06 bemessen ist. Von dort verläuft ein Straßenstich nach Süden, um das dort geplante Doppelhaus zu erschließen. Eine fußläufige Verbindung nach Osten über die bestehenden Wege ist nicht möglich, da sich diese in Privatbesitz befinden.

Der Übergang zwischen bestehender Bebauung und neuem Baugebiet wird durch eine öffentliche Grünfläche ausgebildet.

Nach Westen und Süden sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Ortsrandeingrünung festgesetzt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da sie nicht in das planerische Konzept der Gemeinde für diesen Bereich passen.



## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Diese GRZ entspricht der Obergrenze des Orientierungswerts der BauNVO. Es ist ortsplanerisch sinnvoll, diesen Orientierungswert festzusetzen, um das Bauland im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sinnvoll auszunutzen.

Für Hausgruppen ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies ist erforderlich, da bei einer Hausgruppe der jeweilige Grundstücksanteil deutlich kleiner ist. Bezogen auf die gesamte Hausgruppe wird jedoch die GRZ von 0,4 nicht überschritten.

### Wandhöhe

Die Wandhöhe ist für Einzel- und Doppelhäuser mit 6,30 m festgesetzt. Für Hausgruppen ist eine Wandhöhe von 7,50 m zulässig. Auf diese Weise kann trotz reduzierter Grundfläche beim Reihgenhaus dennoch durch ein ausgebautes Dachgeschoss eine größere und familiengerechte Wohnfläche erreicht werden.

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 Bebauung mit einer Höhenlage, die der geplanten Straße folgt.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen werden für die einzelnen Baukörper so festgesetzt, so 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.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch Terrassen zulässig.

Die Lage der Garagen ist festgesetzt, da die Lage wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzept ist. Die Lage von Stellplätzen muss aus ortsplanerischer Sicht nicht festgesetzt werden.

## **5.4 Verkehrsflächen**

Die Anbindung an die öffentlichen Straßen erfolgt im Norden von der Seehauser Straße aus.

Die neue Straße ist einschließlich der erforderlichen Seitenräume als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Unterteilung des Straßenraumes ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Ein separater Fußweg ist nicht geplant.

An der Einmündung in die Seehauser Straße ist ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 85 m freizuhalten. Es ist nicht erforderlich, dieses Sichtdreieck im Bebauungsplan festzusetzen, da es entweder im Bereich der neuen Straße oder innerhalb der Seehauser Straße liegt. Die Sichtfelder sind daher als Hinweis außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt.

## **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, diesen Bereich in die Umgebungsbebauung einzufügen.

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

Die Zulässigkeit von Quergiebeln ist auf Einzelhäuser beschränkt, da Quergiebel bei Doppelhäusern oder Hausgruppen gestalterisch unpassend sind.

## **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 Auswirkungen und Alternativen**

### **5.7.1 Ortsbild**

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

Um den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen 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.

### **5.7.2 Immissionen**

Die neue Bebauung liegt in einem Abstand von 30 m oder mehr zur Seehäuser Straße.

Zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Immissionen wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse soweit erforderlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

### **5.7.3 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich entsprechend dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern weder in einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 oder HQ1000 noch in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

#### **5.7.4 Technische Infrastruktur**

Zur Klärung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Auf dieser Basis kann entschieden werden, ob eine Versickerung vor Ort möglich ist oder ob andere Möglichkeiten untersucht werden müssen.

Das Abwasser kann über die gemeindliche Kanalisation abgeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Wasserwerk.

Die Stromversorgung erfolgt über die Stromversorgung Ruhpolding.

#### **5.7.5 Wild abfließendes Oberflächenwasser**

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

Zur Ermittlung der Abflussverhältnisse ist ein Gutachten beauftragt, dessen Ergebnisse soweit erforderlich in die Planung eingearbeitet werden. Hierbei muss auch berücksichtigt werden, dass Dritte nicht negativ betroffen sein dürfen.

#### **5.7.6 Alternativen**

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf eine Bebauung.

Das Plangebiet ist derzeit die einzige tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche für eine Entwicklung als Wohnungsbaustandort. Die Nullvariante hätte also zur Folge, dass derzeit kein zusätzliches neues Wohnbauland zu Verfügung gestellt werden könnte.

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

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

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

### **6. Umweltbericht**

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

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

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

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

## 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

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

Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

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

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

### Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

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

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

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,95 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, im Anschluss Straße nach Wasen
<b>Im Osten</b>	Seehauser Straße, östlich davon Siedlung Schwaig
<b>Im Süden</b>	Naturnahes Feldgehölz nach Biotopkartierung, Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, gemischte Bebauung
<b>Im Westen</b>	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 überwiegend als Außenbereich zu beurteilen.

### Darstellung in Bauleitplänen (Flächennutzungsplan)

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

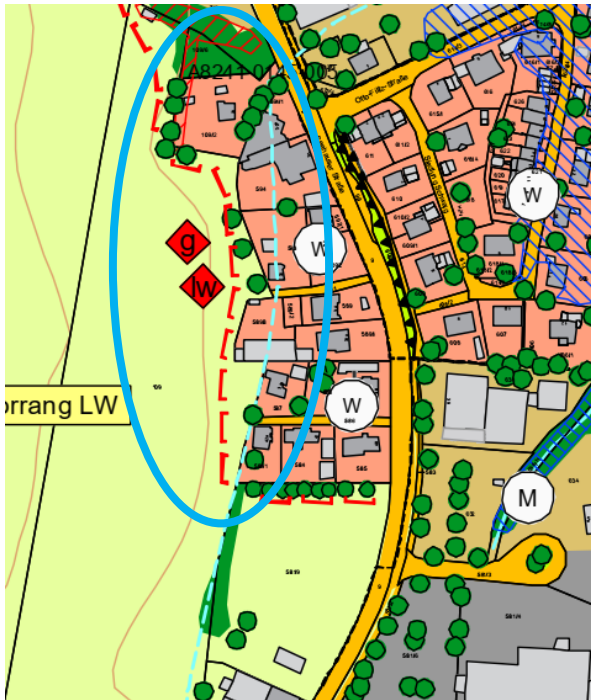


Abb. 6 Auszug aus Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Ruhpolding

## 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 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Da die festgesetzte Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

<b>Fachrecht und Fachplanungen</b>	<b>Umweltrelevante Ziele</b>	<b>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, GIRL, LAI Licht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete,</li> <li>- gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse,</li> <li>- Beachtung des Trennungssatzes.</li> </ul>	<p>Im näheren Umfeld befinden sich gewerblich genutzte Strukturen sowie landwirtschaftlich geprägte Flächen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine grundsätzlichen Hindernisse gegen die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet erkennbar. Die erforderlichen Abstände nach GIRL werden eingehalten. Für die geplanten Erweiterungsbereiche wird eine fachgutachterliche Untersuchung der schalltechnischen Situation erstellt.</p>
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden,</li> <li>- Innenentwicklung,</li> <li>- Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen,</li> <li>- Begrenzung der Versiegelung,</li> <li>- Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens,</li> <li>- Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen.</li> </ul>	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht zu erwarten. 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.</p>
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasser- und Fließgewässerschutz,</li> <li>- Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit,</li> <li>- Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete,</li> <li>- Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen,</li> <li>- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge</li> </ul>	<p>Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich ein verrohrtes Oberflächen-gewässer. Die Planung sieht keine Eingriffe in den Bestand vor. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche eines hundertjährigen Hochwassers, eines gesicherten Überschwemmungsgebiets oder wassersensiblen Bereichs. Randlich liegen Teilflächen innerhalb der Überschwemmungsfläche bei extremen Hochwasserereignissen. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet werden im</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		<p>Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.</p> <p>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.</p>
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	<p>Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>In Waldflächen wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.</p>
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass               <ul style="list-style-type: none"> <li>· die biologische Vielfalt,</li> <li>· die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>· die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul>               auf Dauer gesichert sind.             </li> <li>- Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</li> <li>- Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.</li> </ul>	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt.</p> <p>Ob artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen betroffen sind, wurde sachverständig untersucht, eine Betroffenheit liegt nicht vor.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen.</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Ein-</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.
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 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Denkmäler im oder angrenzend zum Planungsgebiet.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert.</li> <li>- Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung,</li> <li>· Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft,</li> <li>· Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen,</li> <li>· Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als intensiv genutztes Grünland bzw. kleinflächig als Gehölzgruppe. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.</p> <p>Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Wohnraum. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Der Bereich ist durch die Bebauung geprägt im Süden bzw. durch die landwirtschaftlichen Grünflächen geprägt. Die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten.</p> <p>Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p>
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 LP	Darstellung des Planungsgebiets als Vorrangfläche für die Landwirtschaft bzw. als Ortsrand der von einer baulichen Entwicklung aus landwirtschaftlichen und landschaftsgestalterischen Gründen freizuhalten ist.	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Landschaftsplanerische Ziele wie bspw. die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

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.

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

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

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

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

### **6.4.1 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

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

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

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

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

##### Licht

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 Himmelhelligkeit 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 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.

Durch die Baumaßnahmen ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme von spiegelnden Elementen zu rechnen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering zu bewerten

##### Erholung

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

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

#### **6.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen**

##### Lärm

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

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

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

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

Licht

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

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

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

Erholung

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

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

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

**6.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm**

	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamt-erheblichkeit</b>
<b>Mensch: Lärm</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch: Licht</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch: Erholung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

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: (Ssybank)	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 Landschaftsstreifens 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 Planungsbereiches (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: FINWeb © 2025 BayStMFH; Daten: © 2025 BayLfU; Geobasisdaten © 2025 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).

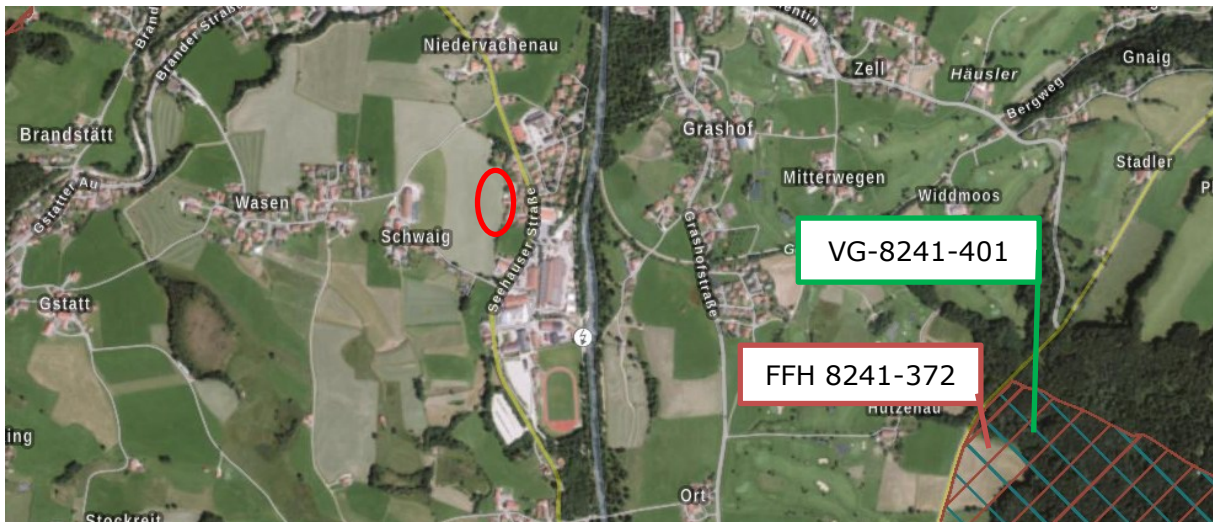


Abb. 9 Lage und Abgrenzung der Schutzgebiete im Umfeld des Planungsbereiches (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab

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

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

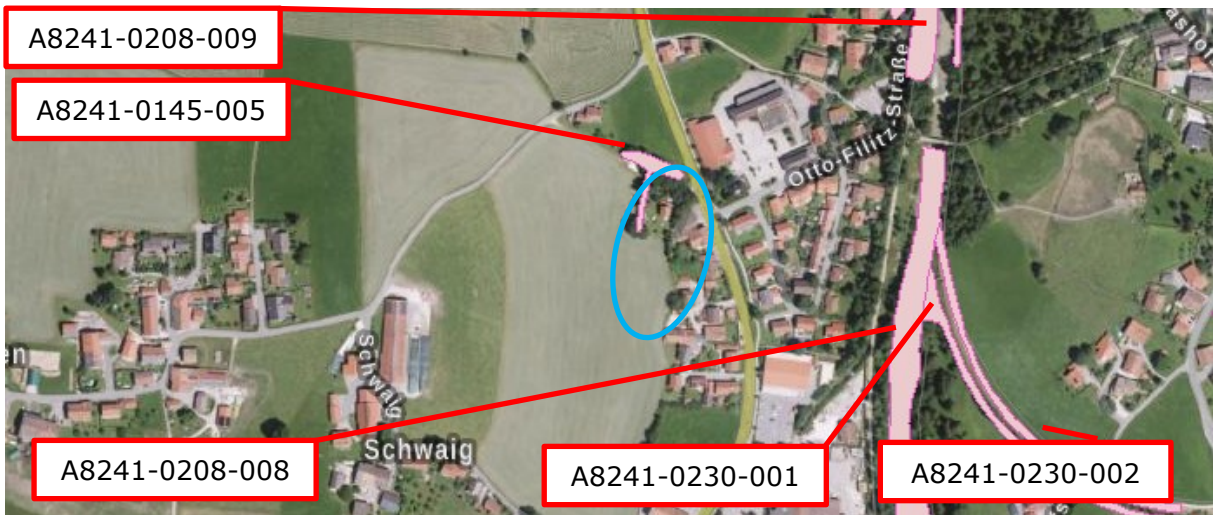


Abb. 10 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Biotopflächen: Alpen (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

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 Neustadl
A8241-0145-005	Hecken und Gehölze um Ruhpolding westl. der Traun

A8241-0208-008	Auwälder und Gewässerbegleitgehölze an der Weißen Traun zwischen Waich und Neustadl
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

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

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

#### Grünordnung / Gehölzbestand

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

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

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

*(...) Die heckenförmigen und abschnittsweise dichten Gehölzbereiche in junger (B311) und mittlerer (B312) Ausprägung, die auf dem bebauten Grundstück (Fl.Nr. 109/2) im Norden des Geltungsbereichs stocken, werden von Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) und vereinzelt Birke (*Betula pendula*) und Grau-Erle (*Alnus incana*) aufgebaut.*

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

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

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

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

Die folgenden Abbildungen dienen der Ergänzung der Ausführungen des Gutachtens.



Abb. 11 Gehölzbestand innerhalb des Plangebiets

### Vorkommen von Tieren

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

#### Fledermäuse

*„Von dem Vorhaben sind keine Bäume mit Quartierstrukturen wie Spechthöhlen, Faulhöhlen oder Spaltenquartiere, die als Wochenstuben bzw. Tagesquartier für Fledermäuse dienen könnten, betroffen. Eventuell störende Lichteinflüsse sind aufgrund des angrenzenden Siedlungsbereichs bereits gegeben, so dass von einer Vorbelastung auszugehen ist. Mögliche Leitstrukturen am Rande des Siedlungsbereichs bzw. des Biotops A8241-0145-005 sind auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans weiterhin vorhanden. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind daher keine erheblichen Störungen zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Verschlechterung lokaler Fledermauspopulationen führen könnten.“*

*Der Bebauungsplan sieht den Abriss der Bestandsgebäude auf der Flur-Nr. 109/2 vor. In wieweit eine Nutzung durch Fledermäuse bzw. ein Quartierpotenzial vorliegt kann nicht angegeben werden. Eine Gebäudekontrolle wurde nicht durchgeführt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Nr. 1 – 3 ist im Fall eines Abrisses im Vorfeld eine Gebäudekontrolle hinsichtlich vorhandener Fledermäuse bzw. einer Nutzung durch Fledermäuse sowie auf geeignetes Quartierpotenzial durchzuführen.*

#### Vögel

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

#### *Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten Höhlen- und Halbhöhlenbrüter*

*In das Biotop A8142-0145-005 wird nicht eingegriffen, so dass der Gehölzbestand als Lebensraum für potenziell vorkommende höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten weiterhin als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zur Verfügung steht. Ein Verlust an dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlen und Halbhöhlenbrüter ist somit nicht gegeben. Das Vorhaben führt daher zu keiner Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 - 3 sind nicht einschlägig.*

#### *Saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel*



*Wie oben bereits beschrieben wird in das Biotop A8142-0145-005 nicht eingegriffen, so dass der Gehölzbestand als Lebensraum für potenziell vorkommende Vogelarten mit saisonalen Brutplätzen weiterhin als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zur Verfügung steht. Ein Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für freibrütende Vogelarten ist somit nicht gegeben. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind nicht einschlägig.*

#### *Nahrungsgäste*

*Essentielle Nahrungssuchgebiete potenziell vorkommender Vogelarten wie Feldsperling, Turmfalke, Mäusebussard oder Rotmilan werden durch die Maßnahme nicht nachhaltig beeinträchtigt, da im räumlichen Zusammenhang geeignete Nahrungshabitate weiterhin zur Verfügung stehen. Von einer Verlagerung von Brutplätzen oder von Revieren, die mit Sicherheit nicht Teil des Geltungsbereichs sind, ist nicht auszugehen. Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG sind nicht einschlägig." (Manhart, 2024)*

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

### **6.4.2.2 Baubedingte Auswirkungen**

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

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

In Bezug auf Fledermäuse und die Avifauna führt die Bebauung zu einem teilweisen Verlust von möglichen Jagdgebieten. In der umliegenden Umgebung sind aber genügend gleichwertige Flächen verfügbar, so dass eine nachhaltige Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vögeln unwahrscheinlich ist.

Die durch die Planung zu rodenden Gehölze stellen grundsätzlich eine Nahrungs- und Nistgrundlage für die örtliche Insektenwelt und Avifauna dar.

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

### **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 sich Lärm und Licht auch über den Geltungsbereich hinaus in umliegende Bereiche erstrecken.

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

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

Mit der Erweiterung des Wohngebiets entsteht ein Eingriff durch eine dauerhafte Flächenversiegelung und Flächenumwidmung, die 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 gering-erheblich eingestuft.

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

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen / Tiere

### 6.4.3 Schutzgut Fläche

#### 6.4.3.1 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, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

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

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km<sup>2</sup>.

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

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

#### 6.4.3.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6.4.3.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

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

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

#### 6.4.4 Schutzgut Boden

##### 6.4.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

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

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

Bei den anstehenden Böden im 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.

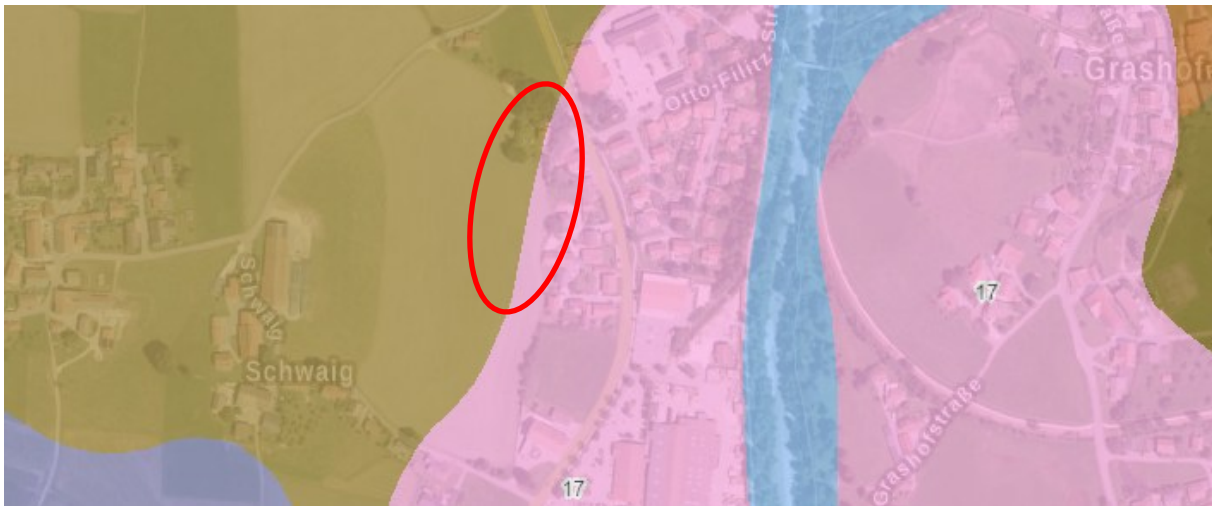


Abb. 12 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2025 BayLfU

Für das unmittelbar benachbarte Vorhaben des Bebauungsplans „BRK Rettungswache“ wurde eine fachkundige Untersuchung des Baugrundes durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Ergebnisse des Gutachtens auf das Plangebiet übertragbar.

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 Moräneablagerungen. Dementsprechend ist unter einer wechselnd mächtigen Verwitterungsschicht aus Verwitterungslehmen / stark verwitterten Moräneböden mit Moräneböden 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 Moränekiese 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 Moräneböden über. Für die Wiederversickerung von Oberflächenwasser stellen die Moränekiese eine bedingt geeignete Bodenschicht dar. Einschränkungen ergeben sich insbesondere durch ihre begrenzte räumliche Ausdehnung / Sickerkapazität sowie die unterlagernden, gering durchlässigen bindigen Moräneböden.*

*(...) Aufgrund der genannten bodenmechanischen Eigenschaften sind die verwitterten gemischt- / feinkörnigen bindigen Moräneböden zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Erdplanum für den Straßenbau und als Rohraufleger für Frei-*

spiegelkanäle ohne Zusatzmaßnahmen (z. B. Bodenaustausch) nicht geeignet. Die unverwitterten gemischt- / feinkörnigen bindigen Moräneböden 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 Moräneböden 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).

#### 6.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

#### 6.4.4.3 Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

Die anlagebedingten Auswirkungen werden als hoch angesehen.

#### 6.4.4.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen

#### 6.4.4.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
hoch	hoch	gering	<b>hoch</b>

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

### 6.4.5 Schutzgut Wasser

#### 6.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

##### Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

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

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

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

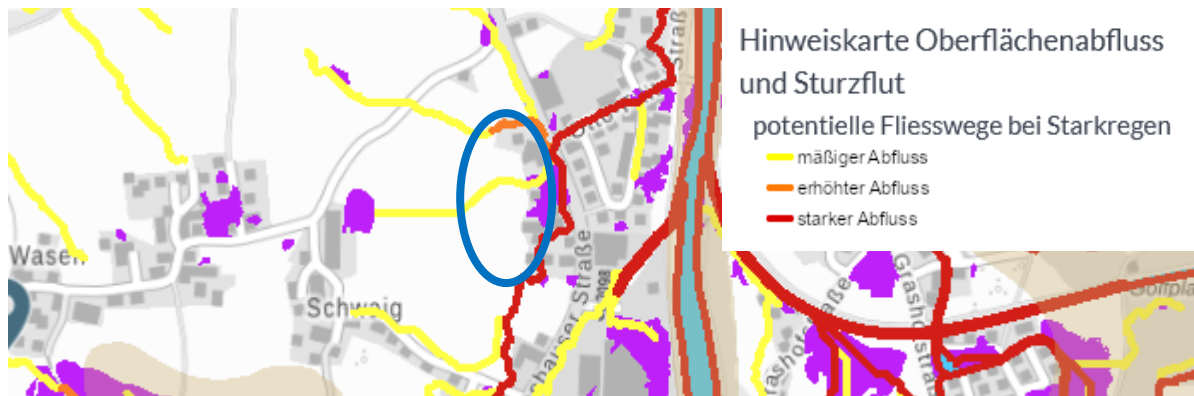


Abb. 13 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

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

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

Gebäude sind daher mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).

Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

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

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

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

Das Planungsgebiet selbst befindet sich entsprechend BayernAtlas weder in einer Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> 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<sub>extrem</sub> gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat im Vergleich zu HQ<sub>100</sub>-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 Moräneböden. Diese beschränken sich auf kiesig-sandige Zwischenlagen und

*können dementsprechend unterschiedlich ergiebig sein. Darüber hinaus ist aufgrund des Geländeverlaufs zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen sowie im Frühjahr bei Schneeschmelze möglicherweise zu einem verstärkten Zustrom von Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden, höher liegenden Bereichen kommen kann.*" (Dipl. Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH 2022)

Derzeit wird ein Bodengutachten für das Plangebiet erarbeitet. Aussagen zum Grundwasserstand werden nach Fertigstellung ergänzt.

#### **6.4.5.2 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.

#### **6.4.5.3 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 Versickerungspotenzials und damit der Grundwasserneubildungsrate gegeben.

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

#### **6.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser**



	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	<b>Nicht vorhanden</b>
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Grundwasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

## 6.4.6 Klima und Lufthygiene

### 6.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

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

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

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

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

### 6.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen

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

Im Rahmen der Planung findet eine Rodung auf einer Fläche von etwa 550 m<sup>2</sup> statt. Der Gehölzbestand stellt derzeit eine kleinklimatisch wirksame Struktur zur Kalt- und Frischluftproduktion dar.

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

### 6.4.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

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

#### **6.4.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen**

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

#### Flächenaufheizung

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

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

#### Schadstoffemissionen

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

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

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

#### **6.4.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
<b>Klima / Luft</b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### **6.4.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild**

##### **6.4.7.1 Beschreibung Bestand**

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

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

Im Nahbereich des Geltungsbereichs befinden sich ein Feldgehölz mit ortsbildprägendem Baumbestand (siehe Abb. 15).

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

Die Grünlandflächen werden zur Grünfutterergewinnung und als Weideflächen intensiv genutzt.

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



Abb. 15 Blick von Ost nach West auf den bestehenden Ortsrand, Kennzeichnung des Änderungsbereichs schematisch rot umrandet



Abb. 16 Blick von Süden nach Norden auf das bestehende Biotop

#### **6.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen**

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

#### **6.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen**

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

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

Die kleinteiligen Gehölzbestände im Bereich der Privatgärten sind durch die Planung nicht wesentlich betroffen.

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.

#### **6.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
<b>Landschaftsbild</b>	gering	mittel	mittel	<b>mittel</b>

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

### **6.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **6.4.8.1 Beschreibung Bestand**

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

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

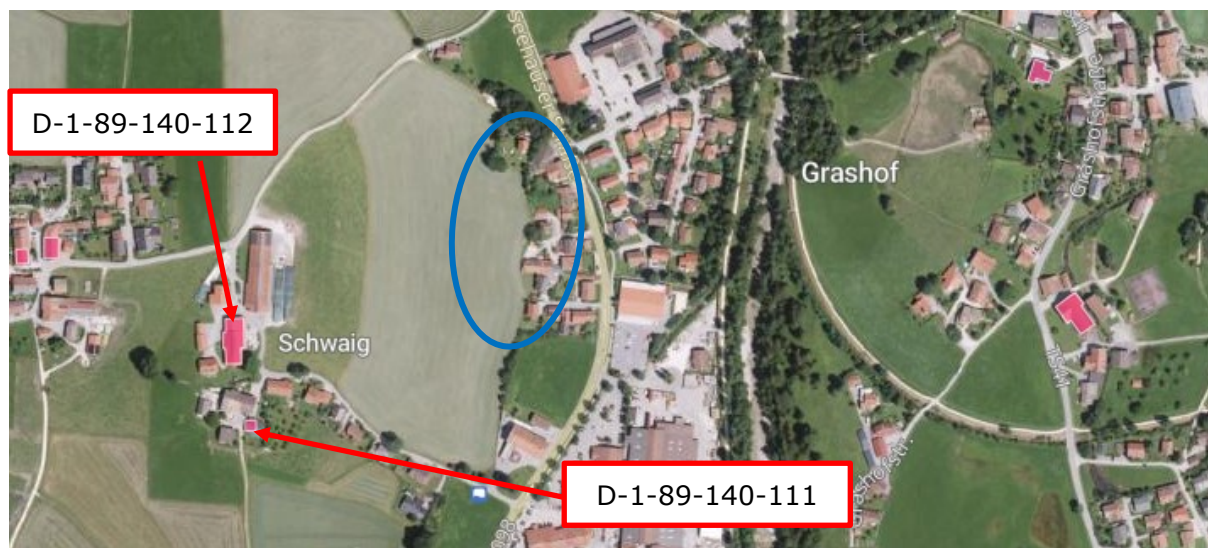


Abb. 17 Lageplan Ruhpolding mit Kennzeichnung der benachbarten Baudenkmale und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. Maßstab

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

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

Tab. 11 Beschreibung der Baudenkmäler im Planungsumfeld

Quelle: Denkmalliste Ruhpolding mit Stand vom 03.11.2020 © 2021 BLfD

### 6.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

### 6.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

### 6.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter.

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



Abb. 18 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

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

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Land-schaft	Kultur- & Sachgüter	Fläche
Boden		Vegetation als Erosionsschutz Bodenentstehung und Zusammensetzung	Verdichtung und Erosion durch Trittbelastung und Bewirtschaftung	Einfluss auf Bodenbildung und Zusammensetzung Entstehung von Erosion	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch intensive Nutzung und Ausbeutung	
Tiere und Pflanzen	Boden als Lebensraum		Auslösen von Flucht- und Meideverhalten	Luftqualität sowie Mikro- & Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachstumsgrundlage	Vernetzen des Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum	
Mensch	Grundlage der Landwirtschaft	Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeldes		Luftqualität sowie Mikro- & Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Trinkwasser- & Nahrungsvorsorgung Gewässer zur Erholung	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfeldes Schaffung und Erhalt	
Klima und Luft	Speicherung von klimasensiblen Stoffen	Verdunstung durch Vegetation (Kalt- & Warmwassereffekte)	Schaffung gesunder Lebensverhältnisse		Einfluss über Verdunstungsrate	Einfluss auf das Mikroklima durch Hindernisse		

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Land-schaft	Kultur- & Sachgüter	Fläche
	schädlichen Gasen	Frischluf- produk- tion)						
Wasser	Grundwas- serfilter, Wasser- speicher	Vegetation als Wasser- speicher und -filter	Erholung als Störfak- tor	Entste- hung von Kalt- und Frischluf- t		Verände- rung durch Abtrag und Anlage- rung	Wirtschaf- tliche Nut- zung als Störfaktor	
Land- schaft	Bodenrelief als charak- teristisches Element	Pflanzen und Tier- welt als natürliche, prägende Land- schaftsbe- standteile	Lärm- schutzan- lagen als Störfaktor,  Entwick- lung einer typischen Kulturland- schaft		Oberflä- chenwas- ser als Charakte- ristikum und Eigen- art		Kulturgü- ter als Charakte- ristikum und Eigen- art	
Kultur- & Sachgüter	Archiv- funktion	Substanz- schädigung			Erosion von Bau- denkmä- lern	Teil der Charakte- ristik und Eigenart		
Fläche	Bodenbil- dung und Ausgleich- prozesse	Isolierte Flächen führen zu isolierten Populatio- nen	Zerschnei- dung und Verinselung durch Stra- ßen, Ge- bäude. De- gradation durch Bau- verbotszo- nen	Grundlage für Verd- unstung und Wind- bildung	Grundlage für Neubil- dung von Grundwas- ser  Verduns- tungsflä- che	Wahr- nehmbar- keit im Raum	Wahr- nehmbar- keit im Raum	

Tab. 13 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 Gehölz-  
kulisse zur Verfügung stehen. Das Baurecht im Bereich der Seehauser Straße 28 würde  
weiterhin bestehen bleiben. Eine bauliche Nutzung der Grünfläche mit den Gehölzbestän-  
den würde nicht stattfinden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanla-  
gen (Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der  
Umweltzustand würde sich nicht verändern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Bio-  
topschutz wäre möglich.

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

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

**7. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung**

Die bislang unbebauten Bereiche des Planungsgebiets befinden sich im Außenbereich, das  
geplante Vorhaben ist insgesamt nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Ein-  
griffsregelung anzuwenden, wenn aufgrund der geplanten Entwicklung nicht vermeidbare  
Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen von neuem Baurecht ist  
in diesem Zusammenhang als ausgleichsrelevante Nutzungsänderung anzusehen.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bau-  
leitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021)

regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß diesem Leitfaden.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Planungsgebiets: ca. 9.510 m<sup>2</sup>

Flächen mit Eingriffen i. S. der Eingriffsregelung ca. 9.510 m<sup>2</sup>

#### Schutzgebiete und 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 / Realvegetation

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

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

Die Vegetationskartierung durch das Büro Markus Sichler Landschaftsökologie beschreibt den Änderungsbereich entsprechend des Gutachtens (siehe Kapitel 6.4.4).

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über die wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Merkmal</b>
Arten- und Lebensraum	<b>mittel</b>	Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünlandnutzung in Teilen mit Gehölzbestand
Boden / Fläche	<b>mittel</b>	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	<b>gering - mittel</b>	Verrohrtes Oberflächengewässer innerhalb des Eingriffsbereichs, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	<b>gering</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wesentlich wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	<b>mittel</b>	Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung, mit randlichem Gehölzbestand

Tab. 14 Überblick über die wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 1 „Bewertung des Ausgangszustands“



### 7.1 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Grundflächenzahl GRZ wird für das Planungsgebiet in Berücksichtigung der geplanten Bauweise quartiersbezogen mit einer GRZ von 0,4 bis 0,6 festgesetzt.

Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, hier GRZ, werden durch die vorliegende Planung überwiegend eingehalten, beziehungsweise für weite Teile des Planungsgebiets unterschritten. Lediglich für die geplanten Reihenmittelhäuser überschreitet die zulässige GRZ i. S. einer zweckentsprechenden Nutzung die festgelegten Orientierungswerte geringfügig.

Die flächenbezogenen Schutzgüter weisen eine geringe beziehungsweise mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Der Beeinträchtigungsfaktor wird im Weiteren somit analog der festgesetzten GRZ zugrunde gelegt.

Für die geplante verkehrsübliche Erschließung wird in Anlehnung an die festgesetzten Grundflächenzahlen ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,6 angewendet.



#### ZEICHENERKLÄRUNG

##### PLANZEICHEN ALLGEMEIN

- Geltungsbereich
- Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 168/11
- Baugrenze
- Flächen für Nebenanlagen

#### NATURSCHUTZRECHTL. EINGRIFFSREGELUNG

##### EINSTUFUNG NATURSCHUTZFACHLICHER BEDEUTUNG VORKOMMENDER BIOTOPFLÄCHEN

- Biotop ohne Bedeutung Pauschal 0 Wertpunkte
- Biotop geringer Bedeutung Pauschal 3 Wertpunkte
- Biotop mittlerer Bedeutung Pauschal 6 Wertpunkte
- Biotop hoher Bedeutung keine pauschale Bewertung Wertpunkte entsprechend BayKompV

##### EINSTUFUNG DES GEBIETS ENTSPRECHEND DER EINGRIFFSSCHWERE DER PLANUNG

- nicht ausgleichsrelevant, mögliche Kompensations- und Ausgleichsflächen
- Einzel- und Doppelhäuser: GRZ = 0,4

<b>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b> mit Angabe des Biotopnutzungstyps (BNT)	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b> ca.-Werte nach digitalem Abgriff	<b>Bewertung</b> <b>[Wert-</b> <b>punkte WP]</b>	<b>GRZ /</b> <b>Eingriffs-</b> <b>faktor</b>	<b>Ausgleichs-</b> <b>bedarf</b> <b>[Wert-</b> <b>punkte]</b>
Bestehendes Baurecht	406	0	0	0
Artenarmes Intensivgrünland	4.910	3	0,6	2.946
Artenarmes Intensivgrünland	2.660	3	0,4	1.064
Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen junger bis mittlere Ausprägung und strukturreiche Privatgärten	1.300	8	0,6	790
Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen alter Ausprägung (B313)	225	12	0,6	1.620
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>6.420</b>
<b>Planungsfaktor und Begründung</b>				
Erhalt des bestehenden Feldgehölzes auf der Westseite des Wohngebiets (Vermeidung). Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen durch Festlegung von Mindestforderung der Durchgrünung (Anzahl an Bäumen, Gehölzflächen, Festlegung von Qualitäten) (Kompensation). Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge (Vermeidung und Kompensation)				
<b>Summe Sicherung</b>				<b>10 %</b>
<b>Resultierender Ausgleichsbedarf einschl. Berücksichtigung Planungsfaktor in Wertpunkten</b> Rechenweg: 6.420 WP x 0,90				<b><u>5.778 WP</u></b>

Tab. 15 Ermittlung Ausgleichsbedarf gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 3 Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung“

## 7.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet stehen keine potenziellen Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt werden.

Ein Ausgleichskonzept befindet sich derzeit in der Ausarbeitung und wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

Die Ausgleichsflächen sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Flächen im Privateigentum sind vor Satzungsbeschluss mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch Grundbucheintrag (dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaats Bayern) oder einer Reallast entsprechend zu sichern.

## 7.3 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 10.10.2024) erarbeitet.

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

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

#### Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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

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

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

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

#### Grünordnung / Gehölzbestand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

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

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

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

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

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum

anspruchlose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

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

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

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

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

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

#### **7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)**

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf eine Bebauung.

Das Plangebiet ist derzeit die einzige tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche für eine Entwicklung als Wohnbaustandort. Die Nullvariante hätte also zur Folge, dass derzeit kein zusätzliches neues Wohnbauland zu Verfügung gestellt werden könnte.

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

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

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

#### **7.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

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

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

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ruhpolding
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein, (BayStMUG 2008)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)

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

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

#### **7.6 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.

#### **7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde. Die Planung dient damit der langfristigen Entwicklung des Wohnangebots in Ruhpolding.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Ver-

meidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind. Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese fachkundig auf Artvorkommen zu untersuchen.

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
<b>Mensch: Lärm</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch: Licht</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Fläche</b>	gering	hoch	hoch	<b>hoch</b>
<b>Boden</b>	hoch	hoch	gering	<b>hoch</b>
<b>Oberflächen-gewässer</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>
<b>Oberflächen-wasserabfluss</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Grundwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Klima/Luft</b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	gering	mittel	mittel	<b>mittel</b>
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>

Tab. 16 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

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

Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan sind das Schutzgut Fläche und Boden aufgrund der Erweiterung in den Außenbereich und der Versiegelung. Das Schutzgut Landschaftsbild ist aufgrund bestehender Blickbeziehungen und der Rodung von Gehölzen im Ortseingangsbereich betroffen.

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

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Boden sowie Landschaftsbild auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden. Wie unter Kapitel 8.7 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden.

Ein detailliertes Ausgleichskonzept wird im Rahmen des Verfahrens erarbeitet und ergänzt. Alle Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und 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, Geschäftsstelle Region 18, Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN  
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN  
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München  
Stand: 1978
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN  
Gemeinde Ruhpolding

## Anhang

- Vegetationserfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwaiger Wiese“, Büro für Landschaftsökologie, Markus Sichler, Übersee, 22.06.2024
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan „Schwaiger Wiese“, Dr. Christof Manhart, Laufen, 10.10.2024