

Gemeinde Piding

Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan Nr. 13

„13 Hirschloh“

Umweltbericht

Fassung vom 08.07.2025

Auftraggeber:

Pidinger Werkstätten GmbH der Lebenshilfe BGL
Hermann Seeböck, Geschäftsführer
Hirschloh 1+3
83451 Piding

Verfasser:

Dipl. Ing. Hannes Krauss
Landschaftsarchitekt, BayAK



die-grille.net

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Schutzgut Boden	7
2.2	Schutzgut Klima und Lufthygiene	9
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	10
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.5	Schutzgut Landschaft	21
2.6	Schutzgut Mensch	22
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	22
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	23
4.1	Vermeidung und Verringerung	23
4.2	Eingriffsermittlung	23
4.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	28
4.4	Ausgewählte Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen	29
4.4.1	Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 233/0, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding ...	29
4.4.2	Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemeinde Piding	32
4.4.3	Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 66, Gemarkung Marzoll, Gemeinde Bad Reichenhall	35
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	39
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	39
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
9.	Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen.....	41

1. Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Dieser Leitfaden fusioniert die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 mit der Methodik der Bayerischen Kompensationsverordnung, die am 7. August 2013 eingeführt wurde.

Durch den neuen Leitfaden erfolgt eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktbezogenes Bilanzierungssystem.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Behindertenwerkstätte Hirschloh“ durch eine Neuaufstellung zu ersetzen, um im Bereich der bestehenden Einrichtung der Lebenshilfe Berchtesgadener Land e.V. die Möglichkeiten für eine weitere bauliche Entwicklung zu schaffen. Die Pidinger Werkstätten GmbH der Lebenshilfe Berchtesgadener Land e.V. ist ein anerkannter Dienstleister für die berufliche Rehabilitation im Landkreis. Der sich stetig erweiternde Kreis der zu betreuenden Personen macht bei gleichzeitig steigendem individuellem Bedarf an Hilfe und Pflege mittel- und langfristig weitere bauliche Maßnahmen erforderlich. Als konkretes Vorhaben ist die Ergänzung um eine neue Förderstätte in den kommenden Jahren geplant.

In dem rechtskräftigen, die Grundstücke der Pidinger Werkstätten umfassenden Bebauungsplan ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der 20 m breite, von Bebauung freizuhalten Schutzbereich einer Hochspannungs-Freileitung zum benachbarten Umspannwerk eingetragen. Diese Leitung wurde abgebaut und durch ein Erdkabel ersetzt. Für eine Freihaltung der betreffenden Fläche gibt es deshalb keine Notwendigkeit mehr. Mit einer Erweiterung der Baugrenzen nach Südosten soll die bisher freizuhaltende Grundstücksfläche für die bauliche Erweiterung der bestehenden Einrichtung verfügbar gemacht werden.

Damit soll sichergestellt werden, dass die Pidinger Werkstätten die in Zukunft auf sie zukommenden gesellschaftlichen Aufgaben durch Erweiterung am bestehenden Standort bewältigen können.

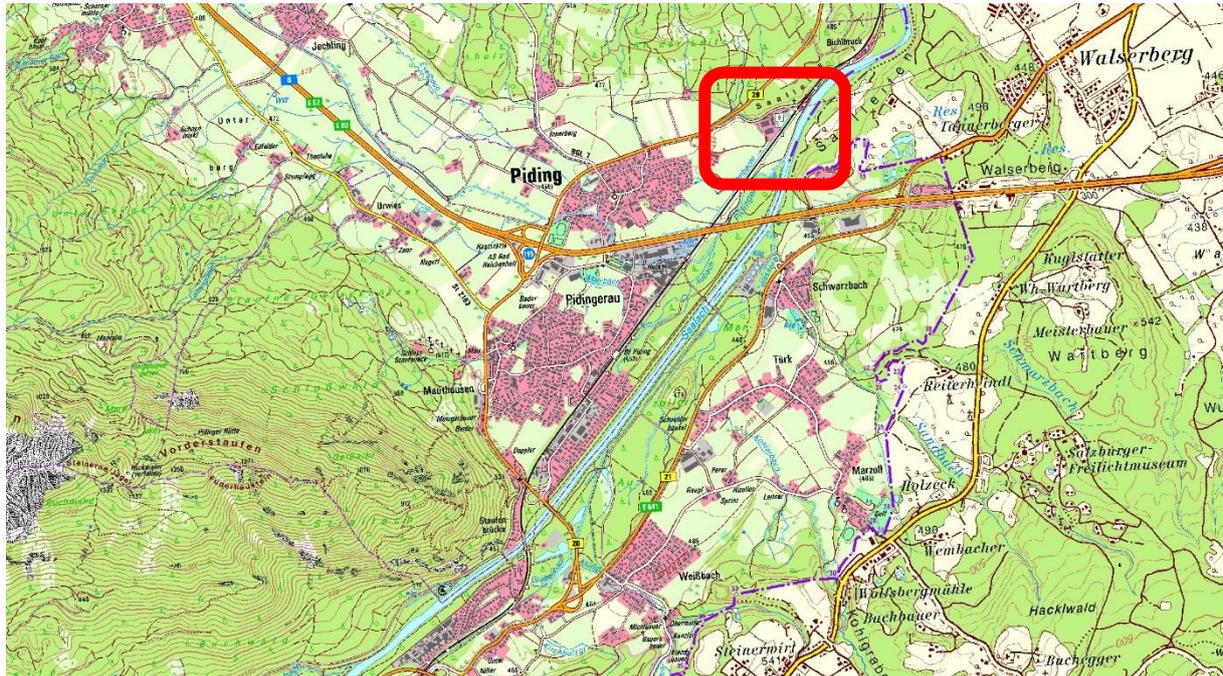


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage Planungsgebiet

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

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

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt die Gemeinde Piding zu einem Verdichtungsraum hat aber selbst keine zentralörtliche Bedeutung. Die Gemeinde befindet sich zwischen den Oberzentren Freilassing im Norden und Bad Reichenhall im Süden. Die Region wurde als Teil eines grenzüberschreitenden Verdichtungsraums wegen der engen siedlungsstrukturellen und funktionalen Zusammenhänge mit Verdichtungsraums Salzburg festgelegt.

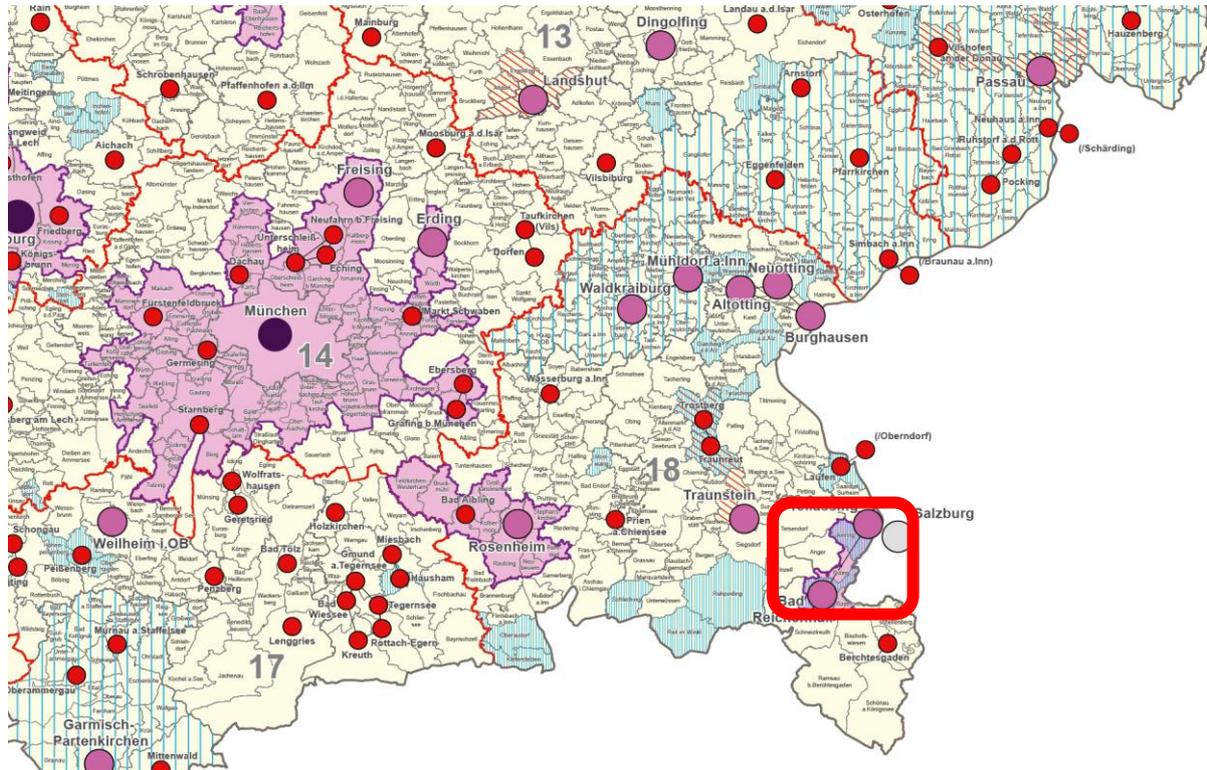


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Stand 01.03.2018

Auf Grund der vergleichsweise höheren Raumnutzungsansprüche sollen in Verdichtungsräumen klimarelevante Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen) von weiterer Bebauung freigehalten werden. Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern

Gemäß dem Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern stellt die Gemeinde Piding analog zum LEP einen Verdichtungsraum dar. Die Region ist grenzüberschreitend eng siedlungsstrukturell und funktional mit den Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches Salzburg, insbesondere mit dem „Oberzentrum“ Salzburg (Zentraler Ort der Stufe A gemäß LEP Salzburg) verflochten. Diese grenzüberschreitenden Verflechtungen erstrecken sich auf die verschiedensten Lebensbereiche und es ist zu erwarten, dass diese weiter zunehmen. Dieser Raum profitiert von seiner Nähe zur Landeshauptstadt Salzburg, welche als überregionales Handels- und Dienstleistungszentrum fungiert und weitere Anziehungskraft durch ihr Arbeitsplatzangebot, ihre Hochschulen und kulturelle Einrichtungen hat. Die positiven Auswirkungen und Impulse gehen aber zugleich mit negativen Auswirkungen bzw. Belastungen in den Bereichen Wohnen/Siedlungsentwicklung, Verkehr, Wirtschaft und Natur/Landschaft einher. Daher ist eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit von administrativen, politischen und privaten Akteuren von großer Bedeutung.

Die Grenze zum Alpenraum gemäß dem Alpenplan verläuft mitten durch den Verdichtungsraum Piding.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern) sind keine konkreten „umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet in Piding

formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern sind jedoch zu berücksichtigen.

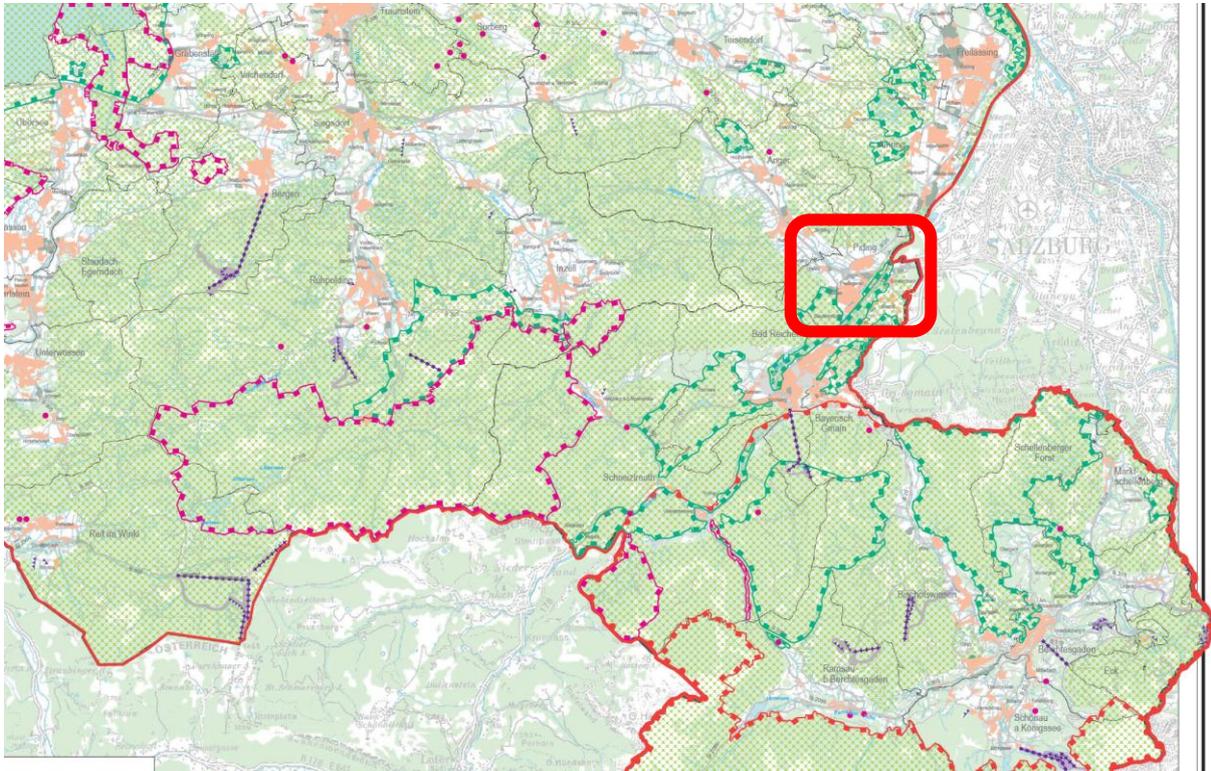


Abb. 3: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018

Teil B: Fachliche Festlegungen, I Natur und Landschaft

Es werden folgende Grundsätze definiert:

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

Es werden folgende Ziele festgelegt:

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

Teil B: Fachliche Grundlagen, II Siedlungswesen

Es werden folgende Grundsätze definiert:

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

Es werden folgende Ziele festgelegt:

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

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Übergangsbereich der geologischen Einheiten „Auenablagerung“ mit dem Ausgangsmaterial Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Und der Einheit Flussschotter aus der älteren Postglazialterrasse mit Kies

Aufgrund der Entwicklung der Boden aus einem klassischen Auenstandort kann sowohl ein niedriger Grundwasserflurabstand als auch eine potentielle Überschwemmungsgefahr abgeleitet werden.

Als Bodenart befindet sich laut Übersichtsbodenkarte im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Die Braunerden sind im Planungsgebiet bereits jetzt nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Somit kann ein Großteil der nachzuverdichtenden Flächen nicht mehr als ungestörter Bodenbereich angesprochen werden.

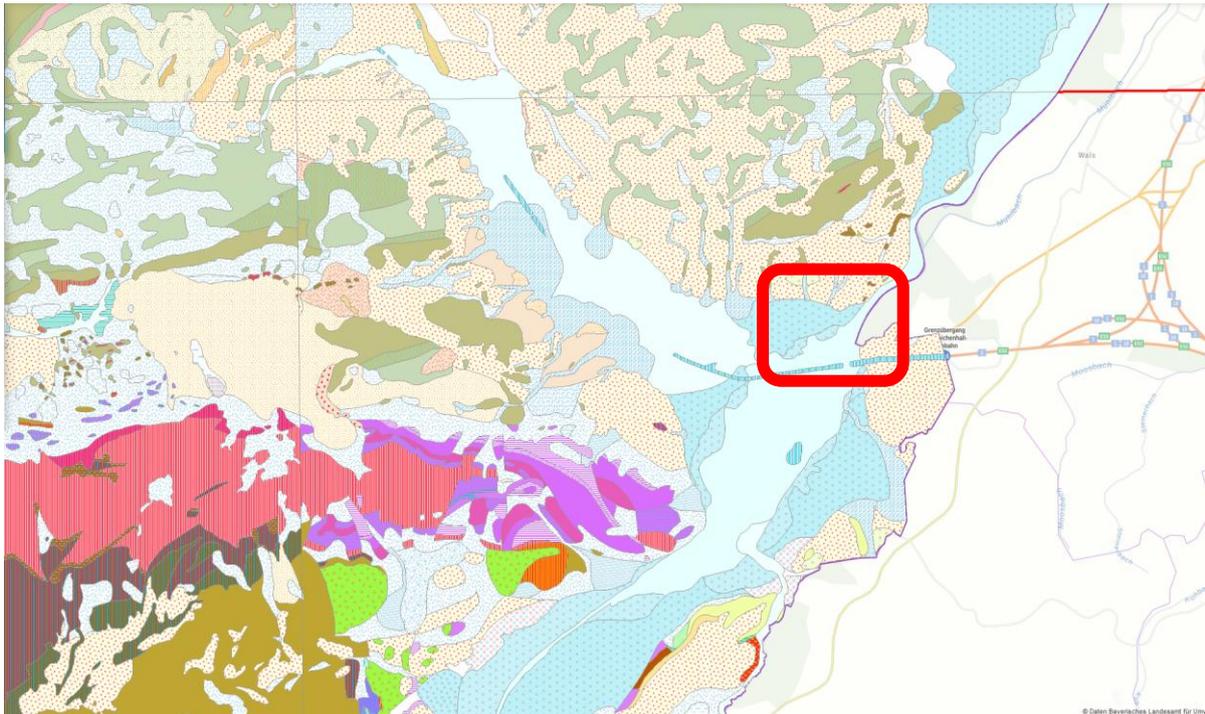


Abb. 4: Quelle: BayernAtlas, digitale geologische Karte von Bayern, M 1 : 25.000

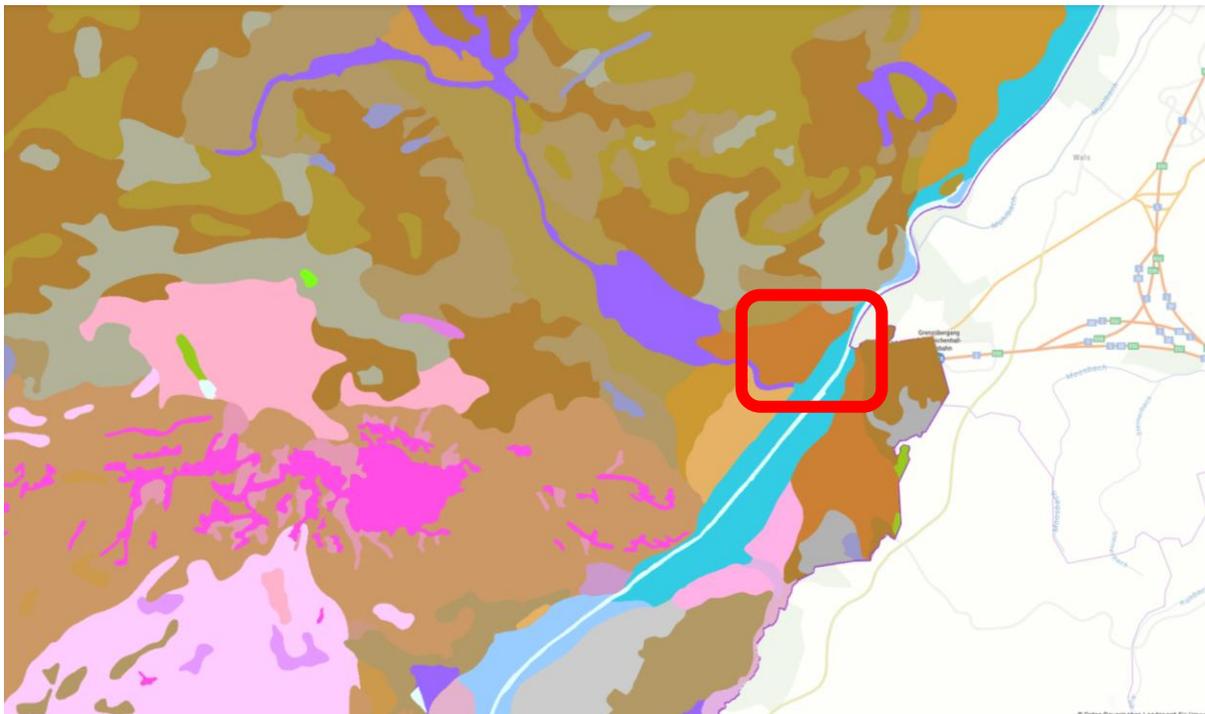


Abb. 5: Quelle: BayernAtlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1 : 25.000

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden Nachverdichtungen ermöglicht, die in geringem Umfang dazu führen, dass der anstehende Boden beseitigt bzw. versiegelt wird. Nur in sehr kleinen Bereichen kommt es zu weiteren Veränderungen der Lagerung, der Geomorphologie und zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender

Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen. Betroffen sind Bodenarten, die im Gemeindegebiet weit verbreitet sind. Aufgrund des geringfügig erhöhten Versiegelungsgrades und der Tatsache, dass die komplette Baumaßnahme in einem Bereich stattfindet, in dem der Boden bereits überformt ist, werden für das Schutzgut Boden gering erhebliche Auswirkungen erwartet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bau neuer Gebäude und der Erschließungswege wird Boden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten Flächen wird die Sickerfähigkeit des Bodens dauerhaft beeinträchtigt, was wiederum Einfluss auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung hat. Die Baumaßnahme findet zu großen Teilen auf bereits versiegelten Flächen statt. Die anlagebedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl in dem Sondergebiet Lebenshilfe sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei rund 8°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei circa 1.870 mm/a. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Sondergebiet Lebenshilfe mit einer bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad hat der großteils baumfreie Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau neuer Gebäude und der Erschließungsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport von Material. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung für den weiterlaufenden Betrieb dar. Direkte Anlieger sind nicht betroffen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung ist kein bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung betroffen. Angrenzende Vegetationseinheiten bleiben bestehen. Eingriffe in die nahe verlaufende Saalach finden nicht statt.

Anlagebedingt sind demnach nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der Nachverdichtung kommt es vermutlich zu einer geringfügigen Erhöhung des Lieferverkehrs. Unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Verkehrs aus An- und Ablieferung, sowie der An- und Abfahrt der Mitarbeiter ist jedoch nur von einem geringen Anstieg der Belastungen auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Oberflächengewässer. Daten zum Grundwasser liegen für den direkten Planungsraum bei Erstellung des Umweltberichtes nicht vor. Direkt angrenzend an den südlichen Geltungsbereich verläuft das Bahnbachl. Rund 125 m südöstlich verläuft die Saalach mit Strömung von Süd nach Nord.

Von großer Bedeutung für das Planungsgebiet sind die Hochwassergefahrenflächen HQ100 der Stoißer Ache (Gewässer III. Ordnung, ausgebauter Wildbach) und der Hochwassergefahrenflächen HQ100 der Saalach.

Aus dem Zusammenwirken der oben genannten Gewässer, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches, lässt sich eine Hochwassergefährdung für das Planungsgebiet ableiten. Die potentielle Hochwassergefährdung im Planungsgebiet ist ein zentraler Aspekt, dem bereits im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden muss.

Gemäß dem BayernAtlas wurden das Gebiet vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt in verschiedenen Gefährdungsklassen eingeteilt. Nachfolgende Abbildungen zeigen Hochwassergefahrenflächen bei HQ häufig, bei HQ 100 und bei HQ extrem, die Daten wurden ermittelt am 21.04.2025.



Abb. 6: Hochwassergefahrenfläche, HQ häufig; Quelle: BayernAtlas

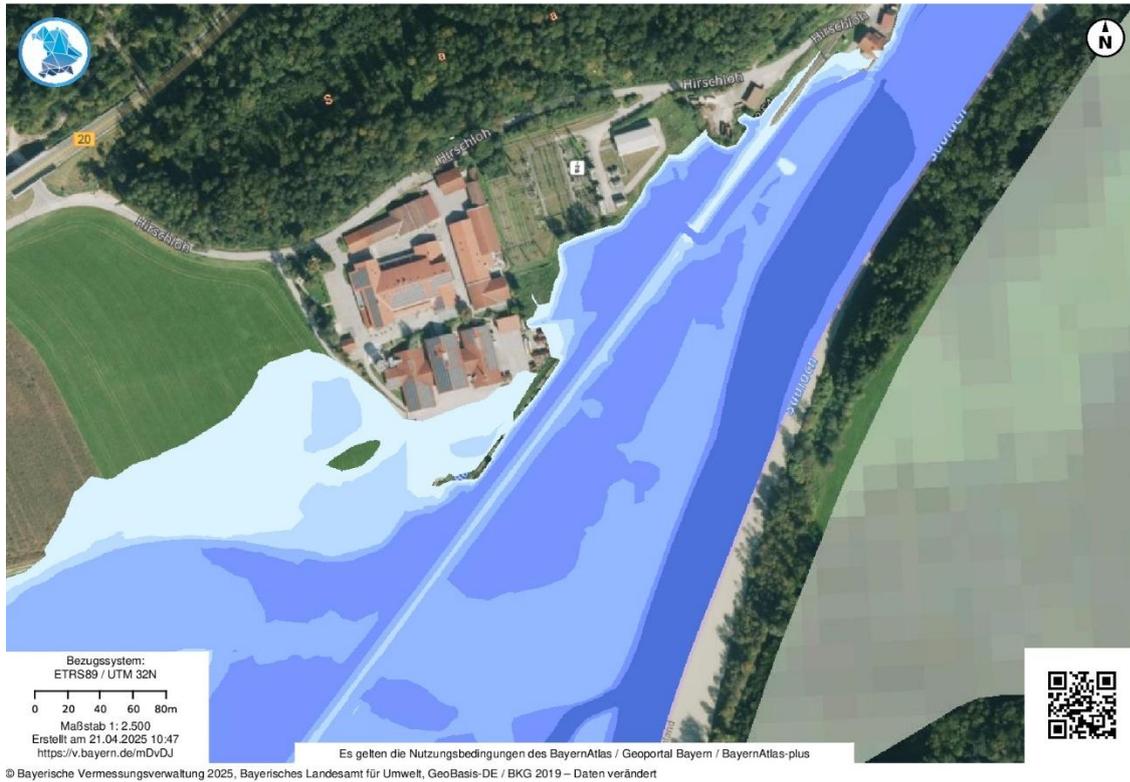


Abb. 7: Hochwassergefahrenfläche, HQ 100; Quelle: BayernAtlas

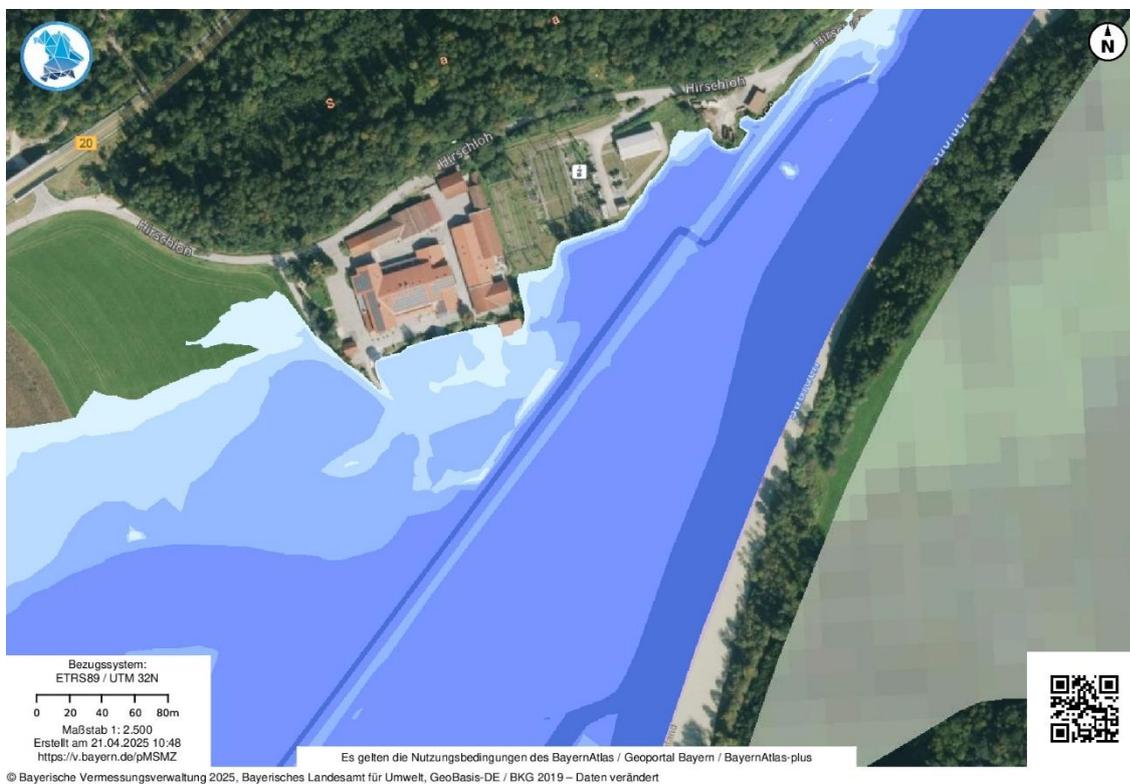


Abb. 8: Hochwassergefahrenfläche, HQ extrem; Quelle: BayernAtlas

Die vorangegangenen Abbildungen zeigen, dass bei extremen Hochwassersituationen mit einer Überschwemmung des südlichen Teiles des Geltungsbereiches gerechnet werden muss.

Demnach muss bezugnehmend auf die Bestandssituation sichergestellt werden, dass im Falle einer Umsetzung des Vorhabens, fachlich qualifizierte, hochwasserangepasste Bauweisen umgesetzt werden.

Baubedingte Auswirkungen

Die angestrebten Baumaßnahmen finden in ausreichendem Abstand zu Bahnbachl und Saalach statt, so dass mit keinen baulichen Eingriffen in diese Gewässer zu rechnen ist. Grundsätzlich sind geeignete bauliche Maßnahme zu ergreifen, um neue Baukörper vor Hochwasser zu schützen. Sollte bei der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen vorzusehen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers verhindern.

Aufgrund der wassersensiblen Lage wurde für das Vorhaben ein Hydrotechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Aquasoli, 83313 Siegsdorf, erstellt. Dabei wurde die Möglichkeit untersucht, ob eine Erweiterung der Baugrenzen für Betreuungseinrichtungen und Betriebsgebäude insbesondere im südlichen Teil des Geltungsbereichs aus hydrotechnischer Sicht umsetzbar ist. Teile des gegenwärtigen Betriebsgeländes liegen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Saalach (Gewässer I. Ordnung) vom 31.08.2020 (Ermittlungsdatum).

Das Gutachten des Ingenieurbüro Aquasoli ermittelte zunächst das maximal auszugleichende Retentionsraumvolumen, das innerhalb der geplanten Baugrenzen anfällt, um zu prüfen, ob das benötigte Ausgleichsvolumen innerhalb des Betriebsgeländes ausgeglichen werden kann. Die Untersuchungen gründen auf dem zur Verfügung gestellten Abflussmodell der Saalach des WWA Traunsteins. Im Projektbereich liegt der Abflusswert HQ100 der Saalach lt. hydrologischem Gewässerlängsschnitt der Saalach bei 1.043 m³/s (nach Stoißer Ache / Pidinger Ache). Der Projektbereich wurde aufgrund der Fragestellung durch eine Nachvermessung der Bestandssituation und eine Änderung der Netzvermaschung entsprechend den Baugrenzen, angepasst. Die Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Stoißer Ache (Gewässer III. Ordnung, ausgebauter Wildbach) vom 09.02.2021 (Ermittlungsdatum) grenzt nicht unmittelbar an das Betriebsgelände an. Weshalb im Gutachten lediglich der Lastfall HQ100 Saalach untersucht wurde.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass für die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans das maximal benötigte Ausgleichsvolumen auf dem eigenen Betriebsgelände hergestellt werden kann.

Anlagebedingte Auswirkungen

Korrespondierend mit dem Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Dieser ist bereits im Bestand sehr hoch, so dass das gesamte Gebiet keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung aufweist. Durch die geringfügig höhere Versiegelung sind keine weiteren nachteiligen Effekte zu erwarten.

Das o.a. Gutachten des Ingenieurbüro Aquasoli kommt zu dem Ergebnis, dass sich für die geplanten Umgriffe der Baugrenzen in Summe ein Ausgleichsvolumen 485 m³ ergibt. Der Ausgleich soll auf dem eigenen Betriebsgelände stattfinden. Nachfolgende Abbildung zeigt die Ausgleichsmaßnahme zur Herstellung des maximal anfallenden Volumens von 485 m³.



Abb. 9: Ausgleichsmaßnahme für Retentionsraumverlust, Ingenieurbüro Aquasoli

Weitere Auswirkungen nach Unter- und Oberstrom, sowie auf Flächen Dritter liegen nicht vor. Auswirkungen auf das bestehende Überschwemmungsgebiet der Saalach liegen ebenfalls nicht vor.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf Grundlage der Auswirkungen des Planungszustands gegenüber dem Bestand wurden in Abstimmung mit den Projektbeteiligten und der Gemeinde Piding eine wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme für das Bauvorhaben konzipiert. Hierzu wird auf einer im Osten auskragenden Grundstücksfläche ein Erdbecken hergestellt, das das benötigte Ausgleichsvolumen generiert. Das Erdbecken ist mit einer Böschungsneigung von 1:2 ausgebildet und besitzt eine Lagegeometrie, die auf die umliegenden Flurgrenzen abgestimmt ist.

Bei einer fachgerechten Umsetzung der o.a. Ausgleichsmaßnahme sind die betriebsbedingte Auswirkung gering.

Weiterhin ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung nicht von einer betriebsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel - hoch	gering	gering	mittel

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird in erster Linie durch das vorhandene Werkstätengelände definiert. Dieses wird durch verschiedene gewerblich genutzte Baukörper und große versiegelte Flächen geprägt. Der vorliegenden Biotop- und Nutzungstypen hat für Natur- und Landschaft eine geringe Bedeutung.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen im Westen großzügige Gehölzstrukturen, mit mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung. Es handelt sich dabei im Norden und am westlichen Rand um heimische Laubbäume, wie Ahorn, Esche, Weide u.a. Zur Parkplätzeengrünung wurden junge Platanen mit Dachform zur Eingrünung gepflanzt. Der Gehölzbestand bietet Lebensraumstrukturen für diverse Pflanzen und Tiere, insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Diese können vollumfänglich erhalten werden, da hier keine Eingriffe stattfinden

Am südlichen Ende des Geltungsbereiches geht das befestigte Firmengelände in eine Wiesenfläche über, die mehrfach im Jahr gemäht wird.



Abb. 10: Südlicher Rand des Planungsgebiet mit versiegelter Verkehrsfläche und Wiesenfläche, Blick in Richtung Südost



Abb. 11: Werkstattgelände Süd, Blick in Richtung West



Abb. 12: Werkstattgelände Mitte und Nord, Blick in Richtung Nord



Abb. 13: Werkstattgelände Mitte mit zu erhaltendem Laubbaum, Blick in Richtung Süd



Abb. 14: Zu erhaltender Gehölzbestand, Blick in Richtung Südwest (von innen nach außen)



Abb. 15: Zu erhaltender Gehölzbestand, Blick in Richtung Südost (von außen nach innen)



Abb. 16: Bereich Ausgleichsfläche, die im Zuge der 1. Änderung festgesetzt wurde, mit Ansätzen einer Feuchtwiese, Blick in Richtung Ost



Abb. 17: Ausgleichsfläche, die im Zuge der 2. Änderung festgesetzt wurde mit intensiver Wiesennutzung, Blick in Richtung Süd

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sowie keine Biotoptypen die gem. §30 BNatSchG geschützt sind.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich entlang der Bahnlinie das Biotop 8243-0055-001: „Schilfsaum, Teichfadenrasen und Auwaldsaum östlich Piding“. Das Biotop ist von dem Vorhaben nicht betroffen und steht mit dem Eingriffsbereich in keinem funktionalen Zusammenhang. Weitere Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung sind nicht vorhanden.

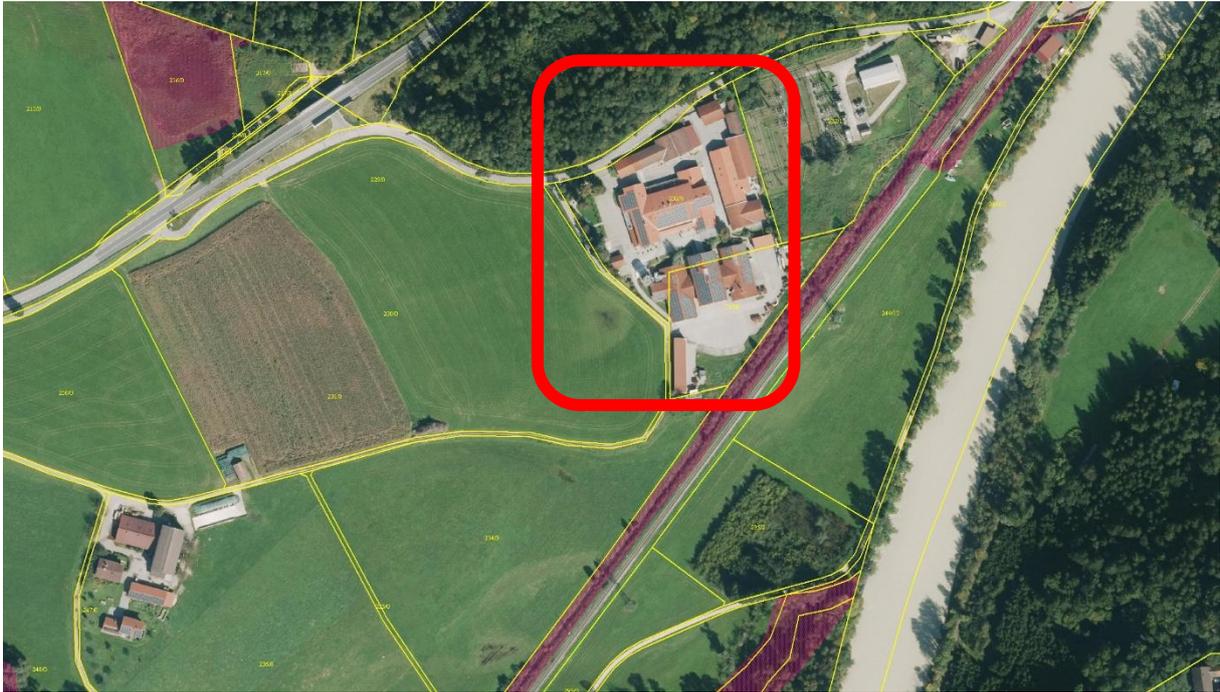


Abb. 18: Auszug aus der amtlichen bayerischen Biotopkartierung

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Berchtesgadener Land, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, weist für den Geltungsbereich keine Ziele, Maßnahmen oder Schwerpunkte des Naturschutzes aus.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Bearbeitungsgebiet an der nordwestlichen Ecke die Fledermausarten Mausohren, Rauhaut-, Weissrand- und Zwergfledermaus erfasst. Weiterhin weist die ASK in einem Gebäude, das nordwestlich liegt diversere Fledermausarten nach. Am Bahndamm im Norden besteht das Echtes Leinkraut (*Linaria vulgaris*).

Eine negative Einflussnahme auf die Fledermausarten Mausohren, Rauhaut-, Weissrand- und Zwergfledermaus ist nicht wahrscheinlich, da die entsprechenden Gehölzstrukturen vollumfänglich erhalten werden.

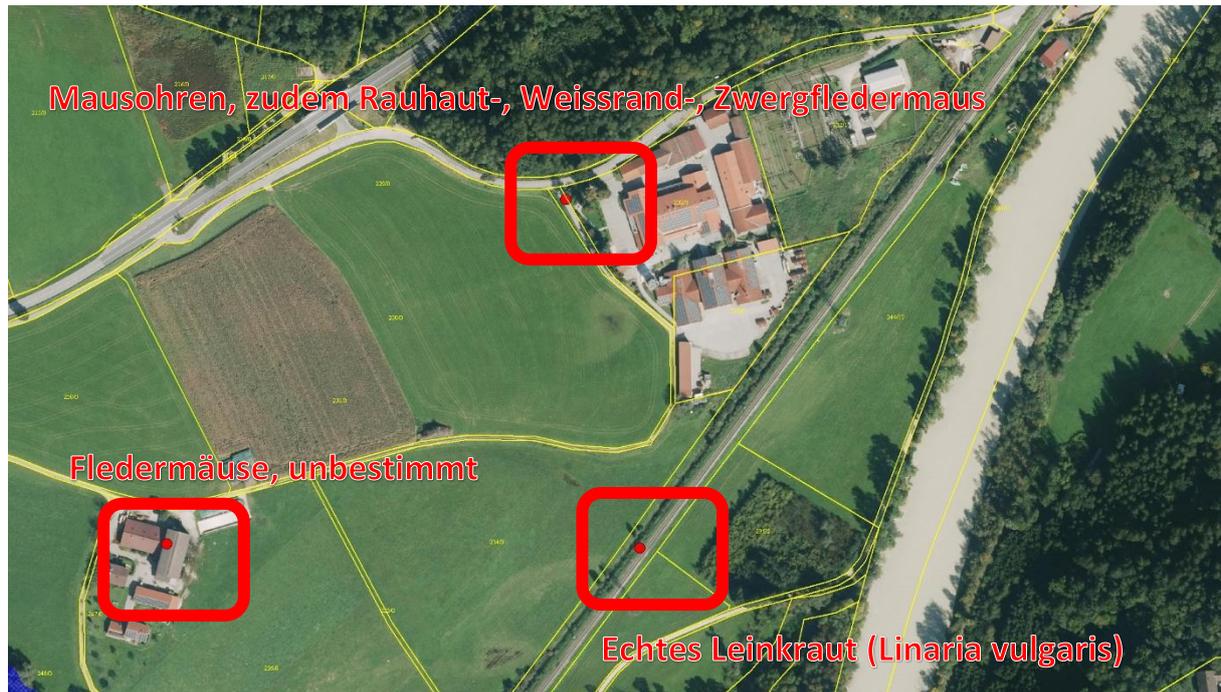


Abb. 19: Nachweise gem. ASK

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde eine „artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hirschloh“ der Gemeinde Piding“ in Auftrag gegeben. Die Vorprüfung wurden von Herrn Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen bearbeitet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Gruppe der Säugetiere eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann. Zudem werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essentielle Nahrungshabitate zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 führen könnten. Weiterhin sind von der Erweiterung der Baugrenzen keine Gehölze betroffen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben. Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 insofern nicht gegeben, da von der Erweiterung der Baugrenzen keine Gehölze betroffen sind, die als Fortpflanzung und Ruhestätten geeignet sind. In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste wie Turmfalke, Haus- oder Feldsperling stellen die Grünstreifen kein essentielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Störung der lokalen Populationen dieser Arten verbunden ist.

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden. Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate oder Wanderrouten vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist daher nicht gegeben.

Insgesamt ist durch die Planung nicht mit Verbotstatbeständen nach §42 BNatSchG zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen werden deshalb als gering erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet wird durch den gewerblichen Charakter eines Werkstätengeländes geprägt, hier insbesondere durch die Werkstattegebäude und große zusammenhängende Verkehrs- und Erschließungsflächen.

Das Gelände im Plangebiet fällt vom höchsten Punkt der Ortsstraße Hirschloh nach Süden um ca. 5 m ab. Durch eine Terrassierung in zwei Ebenen gliedert es sich in zwei Teilbereiche.

Der Baumbestand im Westen grünt das Gelände wohltuend ein. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist im Bestand jedoch gering.

Baubedingte Auswirkungen

Während Bauphasen kann es für die Angestellten und Mitarbeiter der Werkstätten und ggf. für Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte kommen. Nachdem diese Maßnahmen zeitlich begrenzt sein werden, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die neue Bebauung findet in Form von Nachverdichtungen statt, die sich nicht auf das gesamte Erscheinungsbild der Werkstätten auswirken. Der Baumbestand im Westen bleibt erhalten. Somit sind anlagebedingt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit einer Nachverdichtung könnte eine geringfügige Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs einhergehen. Diese „betriebsbedingten“ Beeinträchtigungen sind jedoch in der Summe noch immer als gering zu bewerten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Im Plangebiet liegen bereits aktuell Geräuschemissionen durch die bestehende gewerbliche Nutzung und den An- und Ablieferungsverkehr vor.

Für die übergeordnete Erholungsnutzung spielt das Untersuchungsgebiet keine Rolle, da es sich um einen stark gewerblich geprägten, eingezäunten Bereich handelt, der keinerlei Infrastruktur, die für eine Erholungsnutzung in Frage kommen könnte, aufweist. Im Nordwesten besteht unter Bäume ein gestalteter Außenbereich, der der Erholung für Mitarbeiter und Angestellte dient.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau weiterer Gebäude und von Erschließungsflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastigungen zu rechnen. Der Außenbereich, der für Mitarbeiter und Angestellte als Pausen- und Erholungsraum dient, kann auch im Zuge der angestrebten Nachverdichtungen erhalten werden. Angesichts der zeitlichen Begrenzung von Baumaßnahmen und des Erholungsbereiches im Außenraum sind die potentiell auftretenden Störungen als gering erheblich zu beurteilen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind keine – über die baubedingten Auswirkungen hinausgehende - Auswirkungen zu erwarten. Demnach ist auch anlagebedingt mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine – über die o.a. Auswirkungen hinausgehende - Auswirkungen zu erwarten. Demnach ist auch betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutsame Stätten vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine baubedingte Auswirkung nicht gegeben.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine anlagebedingte Auswirkung nicht gegeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine betriebsbedingte Auswirkung nicht gegeben.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

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

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

- Aufrechterhaltung der derzeitigen Nutzung der Pidinger Werkstätten GmbH der Lebenshilfe Berchtesgadener Land e.V.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidung und Verringerung

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

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

- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und Einzelbäume.
- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung. Anfallende Niederschlagswässer von Dach, Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit wie möglich, über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

4.2 Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Piding wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt. Die Berechnung der Wertpunkte erfolgt mittels Multiplikation von Eingriffsfläche mit den Wertpunkten der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und weiterer Multiplikation mit dem entsprechenden Beeinträchtigungsfaktor.

Hervorzuheben ist die Tatsache, dass im Geltungsbereich festgesetzte Ausgleichsflächen bestehen, die in vorangegangenen Bauleitplanverfahren festgesetzt wurden.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Ausgleichsfläche, die im Zuge der 1. Änderung festgesetzt wurde:



Abb. 20: Darstellung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung der Behindertenwerkstätte“

Nachfolgende Abbildung zeigt die Ausgleichsfläche, die im Zuge der 2. Änderung festgesetzt wurde:



Abb. 21: Darstellung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung der Werkstätte für Behinderte“

Nachfolgende Grafik zeigt die Überlagerung der bereits festgesetzten Ausgleichsflächen mit der Bestandssituation:

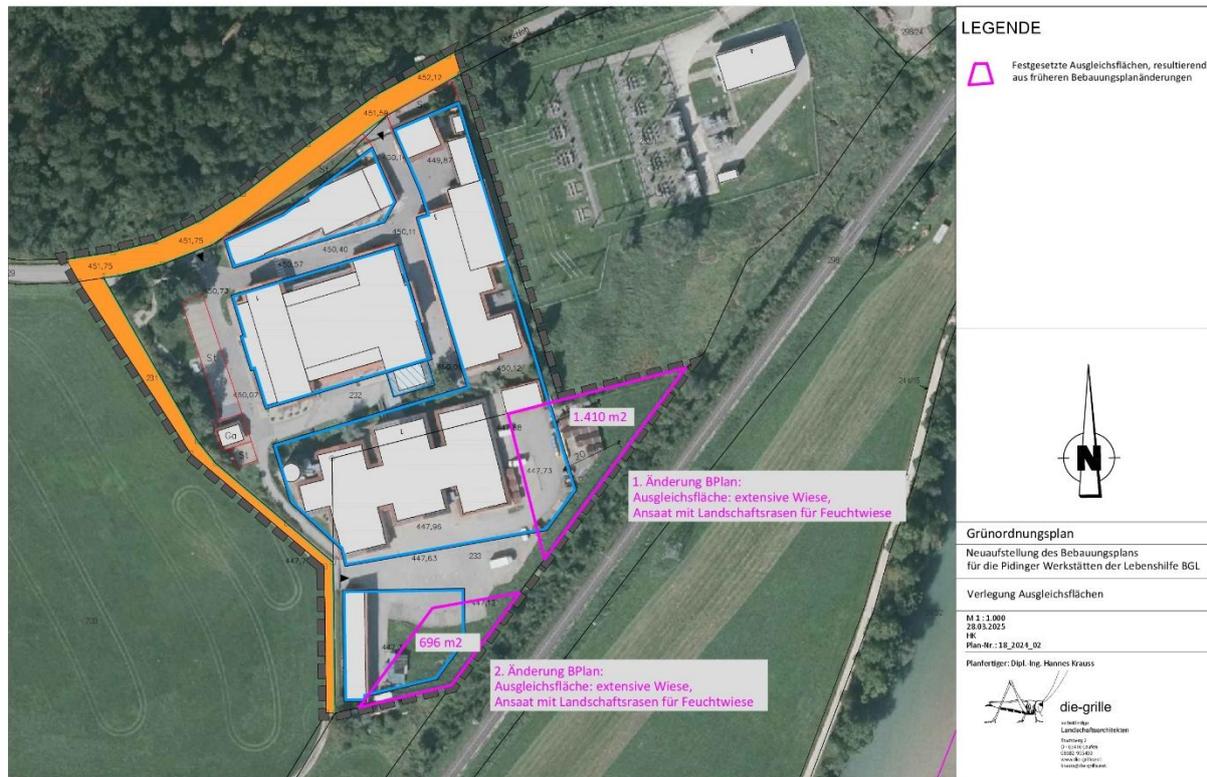


Abb. 22: Überlagerung der Ausgleichsflächen mit dem Bestand

Insgesamt wurden 2.106 m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Ausgleichsflächen werden größtenteils überplant und müssen flächenmäßig mit dem Faktor 1:1 an anderer Stelle nachgewiesen und festgesetzt werden.

Grundsätzlich ist in diesem Verfahren eine vereinfachte Bilanzierung bzw. ein Entfall des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich (vgl. Seite 12 und 13 Leitfaden).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 13 „Hirschloh“ umfasst insgesamt eine Fläche von rund 21.000 m².

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in erster Linie nur die Baugrenzen angepasst. Ein Großteil der neu zu überbauenden Fläche ist bereits jetzt versiegelt

Auf den übrigen Flächen findet keine Umgestaltung bzw. Nutzungsänderung statt.

Grundsätzlich sind als Eingriffe diejenigen Flächen ausgleichsrelevant, in denen Festsetzungen getroffen werden, welche bauliche Veränderungen zulassen und damit negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt entwickeln können. Flächen, auf denen durch die Festsetzungen keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmaßnahmen ermöglicht werden, sind nicht als Eingriff zu bewerten und sie erzeugen keinen Ausgleichsbedarf.



Abb. 23: Darstellung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gebiete und Eingriffsschwere

Bewertung des Ausgangszustandes

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet). Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Festlegung der von dem Eingriff betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT).

Die Flächen, die von Eingriffen betroffen sind, lassen sich gemäß BayKompV wie folgt bewerten:

BNT-Code G 221: mäßig artenreiche Feuchtwiese, 9 WP

Erläuterung: Der Biotop und Nutzungstyp „mäßig artenreiche Feuchtwiese“ liegt aktuell im Planungsgebiet nur rudimentär im östlichen Bereich der Ausgleichsfläche vor, die im Zuge der 1. Änderung festgesetzt wurde.

Da aber faktisch auf beiden festgesetzten Ausgleichsflächen der BNT „mäßig artenreiche Feuchtwiese“ festgesetzt wurde, muss im Rahmen der Ausgleichsermittlung die gesamte Fläche dementsprechend bilanziert werden. Auch wenn der vorgefundene Status Quo teilweise anders ist.

BNT-Code K 11: artenarmer Saum, Altgrasflur, 4 WP

BNT-Code P 12: Grünanlage mit Baumbestand alter Ausprägung, 10 WP

BNT-Code X 3: Sondergebiet, inkl. typischer Freiräume, 2 WP

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Angesichts der Tatsache, dass bereits per Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes überplant werden, sind bei der Ermittlung der Eingriffsschwere zwei Sachverhalte zu unterscheiden:

- 1) Die Überplanung der bereits festgesetzten Ausgleichsflächen erfordern eine Verlegung derjenigen Flächenanteile, die nicht als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches erhalten werden können.
- 2) Die aus der angestrebten Nachverdichtung zusätzlich mögliche baulichen Verdichtung führen zu neuen Eingriffen, die ausgeglichen werden müssen.

Für eine praxisgerechte Ermittlung wird bei BNT mit geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche angesetzt. Über den Beeinträchtigungsfaktor sind auch die Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Grünflächen und/oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugrundstück zugeordnete und ihm dienenden verkehrsübliche Erschließung.

Im vorliegenden Fall werden die in der vorangegangenen Abbildung mit rot abgegrenzten Flächen als Eingriffsfläche herangezogen.

Als grundlegende Kenngröße für den Eingriff wird die GRZ herangezogen. Im Rahmen des hier behandelten Bebauungsplanverfahrens wird eine GRZ von 0,60 festgesetzt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vergleich zur letzten Änderung gleichbleibt und nur die Baugrenzen angepasst werden, wird die neue GRZ zur alten - aktuell gültigen – GRZ in Bezug gesetzt. Diese wurde mit 0,55 festgesetzt.

Demnach bezieht sich der anfallende Ausgleichsbedarf auf die Differenz der GRZ alt (0,55) zu GRZ neu (0,60).

Demzufolge wird für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,05 festgelegt.

4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Piding wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Der Ausgleichsbedarf berechnet sich gemäß der nachfolgend abgebildeten Gleichung:

Ausgleichs- bedarf	=	Eingriffs- fläche	x	Wertpunkte BNT/ m2 Eingriffsfläche	x	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	-	Planungsfaktor (Vermeidungs- Maßnahme)
-----------------------	---	----------------------	---	--	---	------------------------------------	---	--

In dem hier behandelten Bebauungsplan werden keine Maßnahmen umgesetzt, die als Planungsfaktor, im Sinne einer Vermeidungsmaßnahme, zum Ansatz gebracht werden könnten.

Gemäß der o.a. Gleichung und unter Berücksichtigung berechnet sich für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren der Ausgleichsbedarf wie folgt

948 WP	=	2.106 m ²	x	9 WP (BNT G221)	x	0,05	-	0%
22 WP	=	110 m ²	x	4 WP (BNT K11)	x	0,05	-	0%
1.534 WP	=	15.337 m ²	x	2 WP (BNT X3)	x	0,05	-	0%
2.504 WP	=	Summe Wertpunkte Ausgleich gesamt						

Insgesamt ergibt sich durch die Nachverdichtung ein Ausgleichsbedarf von 2.504 Wertpunkten.

4.4 Ausgewählte Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen

Der o.a. ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf drei Teilflächen erbracht.

Ein Teil der im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erhalten und zusammen mit der Erstellung eines Retentionserdbeckens optimiert. Die bereits festgesetzten Ausgleichsflächen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhalten werden können, werden auf Ökokontoflächen der Gemeinde Piding neu festgesetzt. Der Ausgleichsbedarf, der aus der Nachverdichtung resultiert, wird auf Flächen in der Gemeinde Bad Reichenhall festgesetzt. Nachfolgend werden die Ausgleichsmaßnahmen exakt verortet und erörtert.

4.4.1 Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 233/0, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding

Ein Teilbereich der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsfläche von 576 m² wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht.

Es handelt sich um die Flurnummer 233/0, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Pidingener Werkstätten GmbH der Lebenshilfe BGL.

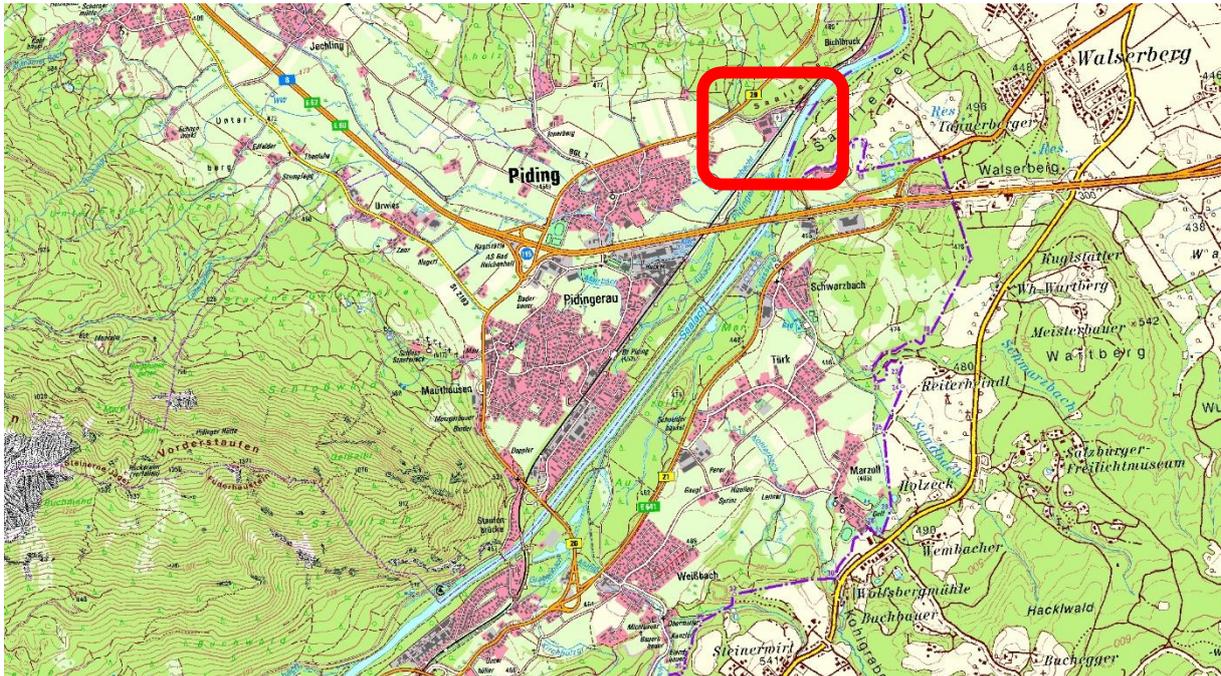


Abb.24: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

Bestandssituation:

Die Ausgleichsfläche wird im Bereich einer bereits festgesetzten Ausgleichsfläche im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes festgesetzt. Aktuell befindet sich in dem Bereich eine artenarme Feuchtwiese.

Die Bestandssituation kann dem folgenden Biotop-/Nutzungstyp zugeordnet werden:

- G221 = mäßig artenreiche Feuchtwiese (rudimentär) BNT-Code G221

Nachfolgendes Foto zeigt den aktuellen Zustand der Fläche



Abb. 25: mäßig artenreiche Feuchtwiese (rudimentärer Zustand) im Planungsgebiet im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche

Ausgleichskonzept:

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, einen Teilbereich der bereits festgesetzten Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten bzw. optimiert herzustellen.

Wie in Kapitel 2.3 beschreiben, wird in dem relevanten Bereich ein Erdbecken hergestellt, das das benötigte Ausgleichsvolumen für den Wasserrückhalt generiert. Das Erdbecken wird mit einer Böschungsneigung von 1:2 ausgebildet und besitzt eine Lagegeometrie, die auf die umliegenden Flurgrenzen abgestimmt ist. Es kann ein maximal anfallendes Volumen von 485 m³ Wasser zurückhalten.

Im Sinne einer ökologischen Aufwertung wird im Böschungsbereich und auf der Sohle des Erdbeckens eine mäßig artenreiche Feuchtwiese angelegt (BNT-Code G221). Die Tatsache, dass die Abgrabung den Grundwasserflurabstand reduziert, erhöht die Eignung des Bereiches für eine Feuchtwiese.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt.

Die mäßig artenreiche Feuchtwiese soll mittels Ansaat hergestellt werden. Folgendes Saatgut kann eingesetzt werden, oder gleichwertig:

- 07 Ufersaum (Bezugsquelle: Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden-Raboldshausen)
- 06 Feuchtwiese (Bezugsquelle: Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden-Raboldshausen)
- M 1070 Feuchtwiese (Bezugsquelle WeiSa Saatenhandel, 84155 Bodenkirchen)

Saatzeit: gem. Herstellerangaben, Spätsommer bis Herbst

Saatmenge: 2 g/m², 20 kg/ha. Falls empfohlen, ist das Strecken des Saatgutes mit Saathelfer auf eine Aussaatmenge von 10 g/m² möglich.

Vor Ausbringen des Saatgutes muss die bestehende Vegetation vollständig entfernt werden. Anschließend ist der Boden aufzurauen und das Saatgut gem. Herstellerangaben gleichmäßig auszubringen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch die Pidinge Werkstätten GmbH der Lebenshilfe BGL zu veranlassen und sollte spätestens ein Jahr nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes erfolgen.

Als Unterhaltungspflege werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

- Mahd alle 2 Jahre abschnittsweise, damit sich Gehölze nicht zu stark ausbreiten können.
- späte Mahd Ende August bis zum November.
- Zur Minimierung der Schädigung von Insekten und anderen Tieren sollten die Mäharbeiten mit hoch eingestellten Mähbalken durchgeführt und keine Schlegel- bzw. Rotationsmäherwerke verwendet werden.
- das Mähgut ist umgehend abzuräumen und abzutransportieren.
- Der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

Berechnung:

Da es sich um das erneute Festsetzen einer bereits festgesetzten Ausgleichsfläche handelt, erfolgt der Ansatz rein flächenbezogen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 576 m² für das Bebauungsplanvorhaben festgesetzt.

4.4.2 Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding

Um die bereits festgesetzten Ausgleichsflächen vollumfänglich flächenhaft auszugleichen, müssen im Weiteren 1.530 m² Ausgleichsfläche verlegt werden. Als Ausgleichsfläche steht die Fläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding zur Verfügung. Die Fläche ist Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos der Gemeinde Piding.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verortung im Verfahrensgebiet.

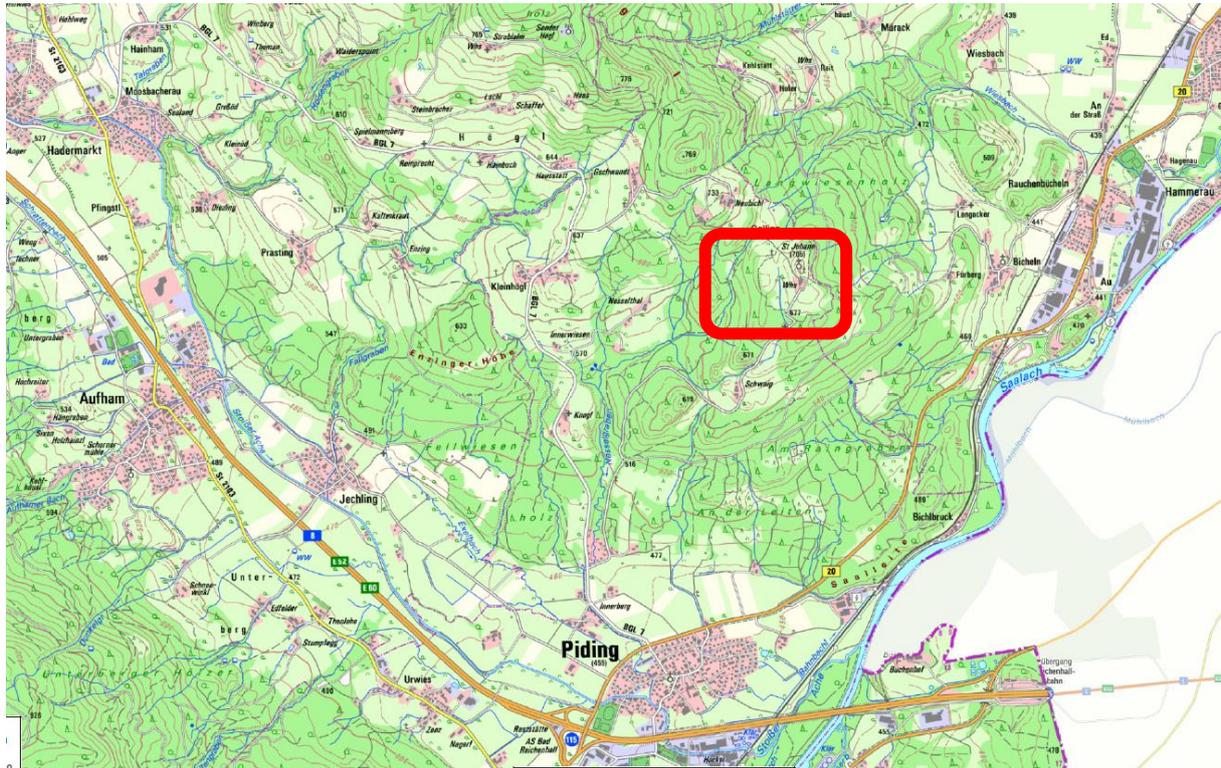


Abb.26: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

Bestandssituation:

Die Ausgleichsfläche liegt nördlich des Zentrums von Piding an den südöstlichen Hängen des Johannishögl an einem Wanderweg. Es handelt sich um eine großflächig vernässte Feuchtwiese mit Röhricht- und Seggenbestand, die früher als Weide genutzt wurde. Im Süden und Nordwesten schließen sich fichtenreiche Mischbestände mit forstlicher Nutzung an, im Nordosten Grünlandflächen. Südlich des Flurstückes befinden sich Feuchtfelder.

Das Flurstück weist insgesamt eine Fläche von 17.509 m² auf.

Die Fläche ist aktuell bereits als Ausgleichsfläche hergestellt.

Aktuell sind gemäß Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Piding 15.208 m² der bestehenden Ausgleichsfläche als Ausgleich für andere Bauabteilungen festgesetzt. Somit stehen noch 2.301 m² Ausgleichsfläche in Form einer Ökokontofläche zur Verfügung.

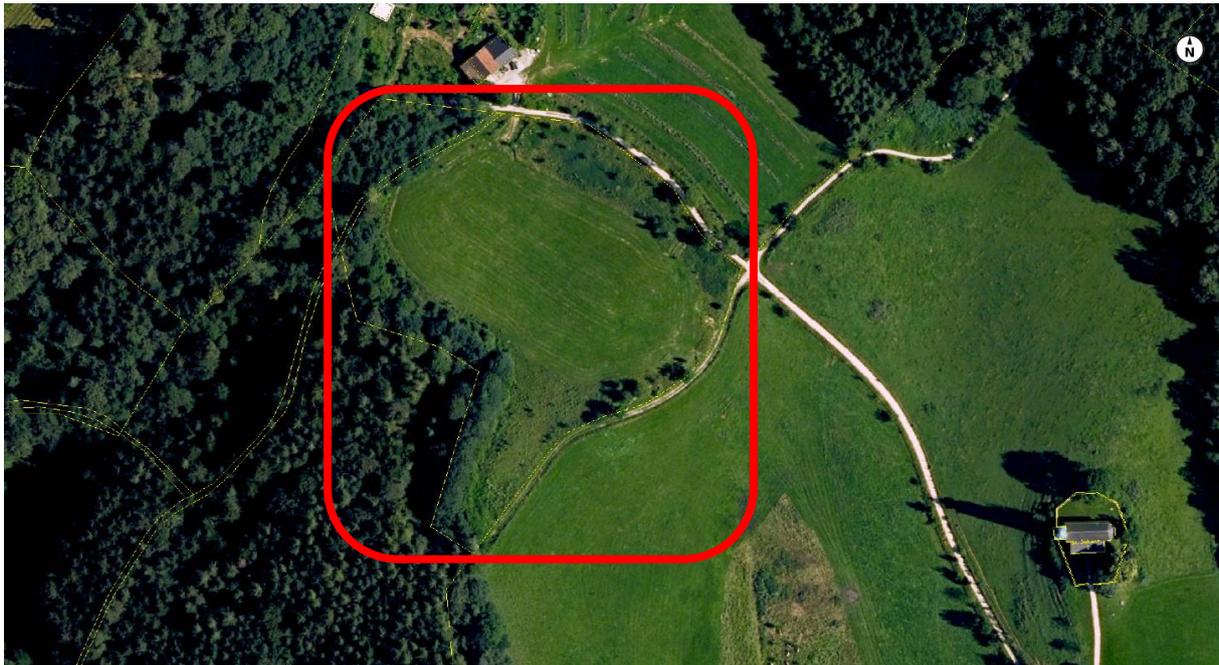


Abb. 27: Luftbild mit Verortung der Ausgleichsfläche, M 1 : 5.000

Ausgleichskonzept:

Für die Ökokontofläche der Gemeinde Piding wurde im Jahr 2002 vom Büro AGL, Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, ein Ausgleichskonzept erarbeitet.

Nachfolgende Abbildung zeigt das Ausgleichskonzept:



Abb.28: Ausgleichsflächenplan; Quelle: Büro „AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung“, August 2002

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, die Fläche naturschutzfachlich aufzuwerten. Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Anlage eines naturnahen Laubmischwaldes
- Anlage eines gut ausgebildeten, mehrstufigen Waldrandes aus standortgerechten Gehölzen
- Pflege der Grünlandbereiche durch ein abgestimmte Mahdregime und festlegen der Schnittzeitpunkte
- Entfernung von aufgehenden Gehölzen aus dem Schilfbereiche
- Pflanzung von zwei Winterlinden am südlichen Wanderweg

Berechnung:

Da es sich um das Verlegen von bereits festgesetzten Ausgleichsflächen handelt, erfolgt der Ansatz rein flächenbezogen.

Demnach wird auf der Fläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding, eine Fläche von 1.530 m² als Ersatz für die bestehenden Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß der Darstellung im Bebauungsplan direkt angrenzend an die im Ökokonto bereits festgesetzten Ausgleichsflächen.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Piding.

4.4.3 Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 66, Gemarkung Marzoll, Gemeinde Bad Reichenhall

Als Ausgleichsfläche steht die Fläche mit der Flurnummer 66, Gemarkung Marzoll, Gemeinde Bad Reichenhall zur Verfügung. Die Fläche ist Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos der Gemeinde Piding.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verortung im Verfahrensgebiet.



Abb.29: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

Bestandssituation:

Die Ausgleichsfläche befindet sich zwischen Bad Reichenhall und Piding südlich der Saalach nahe der Ortschaft Marzoll. In direkter Nachbarschaft liegen das Landschaftsschutzgebiet „LSG auf den Tumpen und dem Krumbichl, Gemeinde Marzoll“ (LSG-00224.01), das „LSG Saalachauen nördlich Bad Reichenhall“ (LSG-00226.01) sowie das FFH-Gebiet „Marzoller Au“ (ID: 8243-3712). Zudem sind in näherer Umgebung verschiedene Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung zu finden: ID: 8243-0082 (Erlen-Eschen-Saum südlich Türk), 8243-0088 (Pfeifengraswiese westlich Marzoll), 8243-0087 (Kopfbinsen-Quellmoor und Pfeifengraswiesen südlich Marzoll), 8243-0083 (Feuchtwiesen östlich Marzoll) u.a.

Die Fläche wurde als intensives Grünland genutzt.

Das Teilstück des Flurstückes, das als Ökokontofläche genutzt wird, weist eine Flächengröße von 12.097 m² auf.

Die Fläche ist aktuell bereits als Ausgleichsfläche hergestellt.

Die hier behandelte Ausgleichsfläche ist die erste Fläche, die auf der Ökokontofläche festgesetzt wird.

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 13 „Hirschloh“



Abb. 30: Luftbild mit Verortung der Ausgleichsfläche, M 1 : 5.000



Abb. 31: Plan mit Verortung der Ausgleichsfläche, M 1 : 1.000

Ausgleichskonzept:

Für die Ökokontofläche der Gemeinde Piding wurde im Jahr 2021 von der BBV LandSiedlung GmbH, Fachbereich Agrar- und Umweltplanung, ein Ausgleichskonzept erarbeitet.

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, im Sinne einer ökologischen Aufwertung auf dem intensiv genutzten Grünland (BNT-Code G11) mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland herzustellen (BNT-Code G212)

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes wurden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt.

- Das artenreiche Grünland wurde mittels Ansaat hergestellt werden.

Als Unterhaltungspflege werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

- Schröpfungsschnitte nach Bedarf im 1. Jahr
- 1. Schnitt nicht vor dem 1 Juli
- 2. Schnitt, abhängig vom Aufwuchs, vorzugsweise im September
- Entfernen des Mähgutes
- Keine Bodenbearbeitung, keinen Pflegeumbruch
- Extensive Nutzung unter Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Eine begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung, z.B. mit Festmist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich

Berechnung:

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogenen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichs- umfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangs- zustand
-----------------------	---	--------	---	--	---	----------------------

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand). Wenn Maßnahmen erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr vollständige Funktionsfähigkeit einnehmen können, kann nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustandes des Zielbiotoptyps anzunehmen ist (Timelag).

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, auf der Fläche mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland herzustellen. Dies entspricht dem BNT-Code G212.

Es ist mit einer Entwicklungszeit von 5 Jahren zu rechnen.

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt somit 6 Wertpunkte.

Der konkrete Ausgleichsumfang für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren berechnet sich somit wie folgt:

2.508 WP	=	418 m ²	x	9 WP	-	3 WP
----------	---	--------------------	---	------	---	------

Demnach wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 418 m² für das Bebauungsplanvorhaben auf der privaten Ökokontofläche Eder-Hofhammer festgesetzt.

Die Fläche befindet sich im Eigentum von Herr Martin Eder-Hofhammer, Schloßberg 1, 83435 Bad Reichenhall.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da in einem Sondergebiet Lebenshilfe, das ausschließlich von der Pidinger Werkstätten GmbH der Lebenshilfe BGL genutzt wird, nachverdichtet werden soll, sind keine anderen Standorte sinnvoll umsetzbar.

Demzufolge wurden keine weiteren Standorte untersucht.

Aus raumplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht ist es zu befürworten, dass das bestehende Werkstätengelände nachverdichtet wird und keine neuen Gebiete „auf der grünen Wiese“ erschlossen werden.

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

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen.

- Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- UmweltAtlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt

Weiterhin wurden im Oktober 2024 Geländebegehungen durchgeführt, um die Flächen im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

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

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung zu überwachen, die die Auswirkungen des Bebauungsplanes ausgleichen sollen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Umsetzung von Schutzmaßnahmen während der Baumaßnahme für die bestehenden Gehölzstrukturen
- Kontrolle der auf der Ökokontofläche umgesetzten Maßnahmen durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft zur Feststellung, ob die im Konzept festgelegten Entwicklungsziele erreicht werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Behindertenwerkstätte Hirschloh“ durch eine Neuaufstellung zu ersetzen, um im Bereich der bestehenden Einrichtung der Lebenshilfe Berchtesgadener Land e.V. die Möglichkeiten für eine weitere bauliche Entwicklung zu schaffen. Als konkretes Vorhaben ist die Ergänzung um eine neue Förderstätte in den kommenden Jahren geplant. Mit einer Erweiterung der Baugrenzen nach Südosten soll die bisher freizuhaltende Grundstücksfläche für die bauliche Erweiterung der bestehenden Einrichtung verfügbar gemacht werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Pidingen Werkstätten die in Zukunft auf sie zukommenden gesellschaftlichen Aufgaben durch Erweiterung am bestehenden Standort bewältigen können.

Die Planung erfolgt generell unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft. In diesem Sinne werden ein Großteil der im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	gering	gering	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Grund- und Oberflächenwasser	mittel-hoch	gering	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind mehrheitlich Auswirkungen geringerer Erheblichkeit zu erwarten. Dies resultiert vor allem aus der Tatsache, dass die Baumaßnahme bzw. der Eingriff auf Flächen stattfinden wird, die bereits versiegelt sind bzw. die eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen.

Die mittel bis hohen, baubedingten Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser ergeben sich aus der Tatsache, dass die Baumaßnahme in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet umgesetzt wird. In Abhängigkeit vom stattfindenden Hochwasserereignis muss damit gerechnet werden, dass die Flächen im Planungsraum überschwemmt werden.

Ein Gutachten des Ingenieurbüro Aquasoli kommt zu dem Ergebnis, dass eine vollständige Bebauung der Baugrenzen eine Verdrängung von Retentionsvolumen verursachen. Es kommt bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen zu einem Retentionsraumverlust von 485 m³. Dieser Retentionsraumverlust wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirkungsgleich ausgeglichen.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden " Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ". Unvermeidbaren Eingriffe werden auf einer Ausgleichsfläche, die Bestandteil des Ökokontos der Gemeinde Piding ist, außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert.

Die im Geltungsbereich bestehenden Ausgleichsflächen werden mit 576 m2 im Geltungsbereich erhalten. Der Rest wird Flächengleich auf dem Ökokonto der Gemeinde Piding außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

9. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Altötting, 1994
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Piding

- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Südostoberbayern nicht-amtliche Lesefassung (Stand 30.05.2020)
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hirschloh“ der Gemeinde Piding, erstellt von Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen, am 22.10.2024
- Hydrotechnisches Gutachten zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Behindertenwerkstätte Hirschloh“ der Gemeinde Piding, erstellt von Aquasoli Ingenieurbüro, 83313 Siegsdorf, am 08.04.2025