

Gemeinde Piding

Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan Nr. 50

„Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgelände“

Umweltbericht

Fassung vom 27.03.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Piding
Thomastr. 2
83451 Piding

Verfasser:

Dipl. Ing. Hannes Krauss
Landschaftsarchitekt, BayAK



die-grille.net

selbständige
Landschaftsarchitekten
Stadtberg 2
D - 83410 Laufen
08662 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	22
2.6	Schutzgut Mensch	22
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	24
4.1	Vermeidung und Verringerung	24
4.2	Eingriffsermittlung	24
4.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	27
4.4	Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen	28
4.4.1	Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemeinde Piding	28
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	32
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 32	
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	32
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33
9.	Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen.....	34

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 auf dem derzeitigen Freizeitgelände in der Lattenbergstraße (Flurnummer 314/1, Gemarkung Piding), im Gemeindegebiet von Piding, Baurecht für den Neubau einer Kinderkrippe und den Anbau eines Musik-Probenraumes an ein bereits bestehendes Gebäude zu schaffen. Die Festsetzungen erfolgen über ein Sondergebiet gem. § 10 Bau NVO. Es soll damit insbes. die Möglichkeit einer dringenden notwendigen und gesetzlichen vorgegebenen Kindertageseinrichtung geschaffen werden.

Das Planungsgebiet liegt relativ zentral im Gemeindegebiet von Piding, südlich der Autobahn. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich die „Lattenbergstraße“ (Gemeindestraße), im Westen bestehende Gewerbebebauung, im Süden und Osten das bestehende Freizeitgelände und daran landwirtschaftliche Flächen. Im Westen bildet ein öffentlicher Fußweg die Grenze des Geltungsbereiches.

Im letztgültigen Flächennutzungsplan (6. Änderung) vom 12.09.2007 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

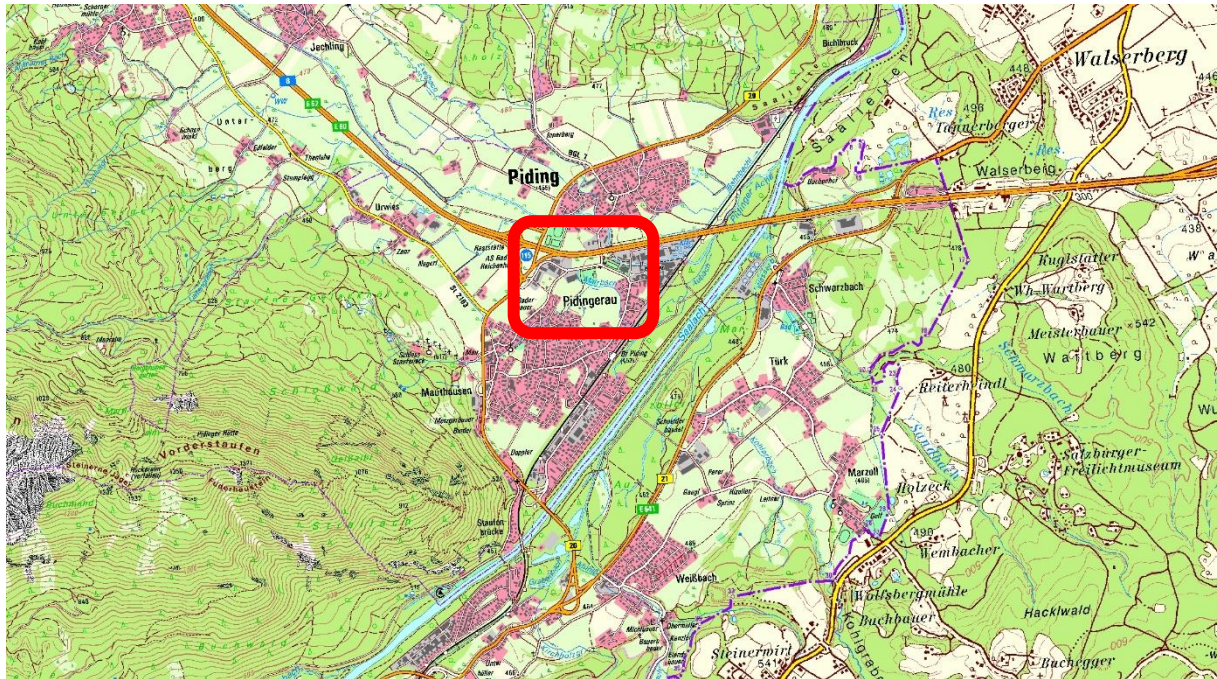


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage Planungsgebiet

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.

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

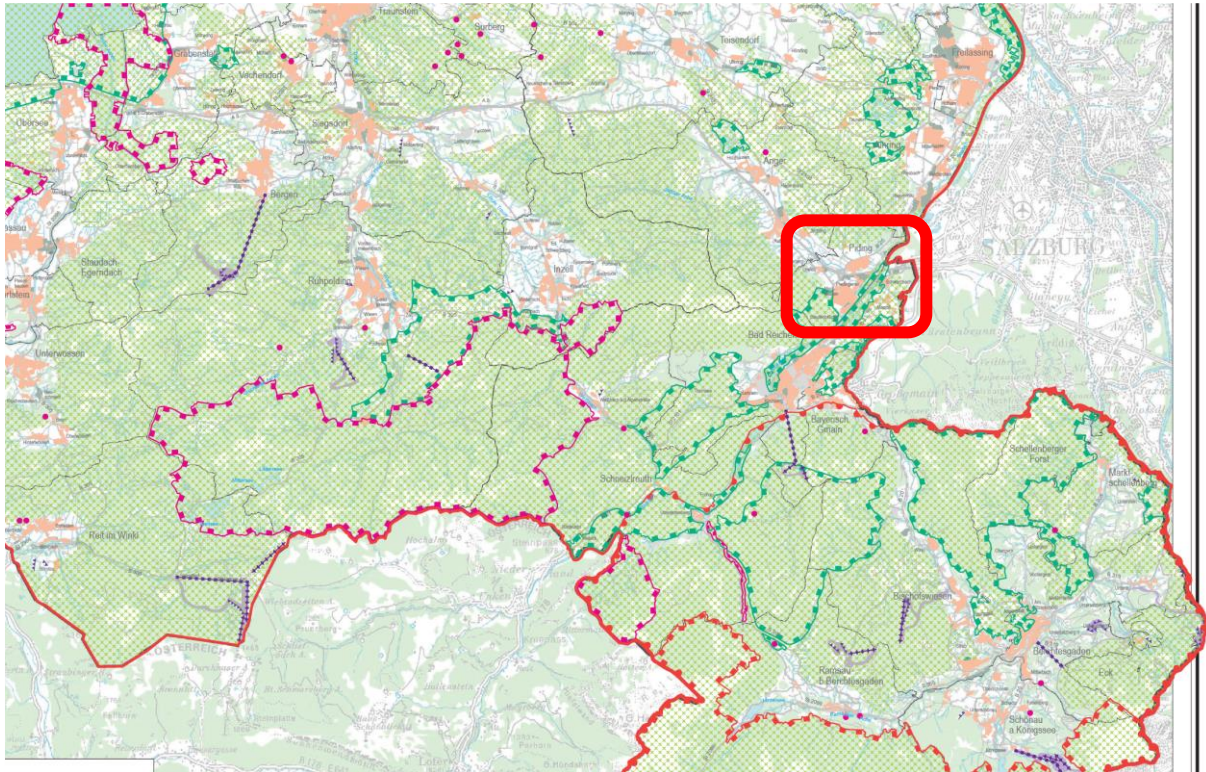


Abb. 3: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018

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 besteht in dem Untersuchungsgebiet die geologische Einheit „Auenablagerung“. Das Ausgangsmaterial ist Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

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 werden im Planungsgebiet als Parkanlage bzw. Sportstätte genutzt. Das bestehende Gehölz befindet sich auf einem künstlich aufgeschütteten Wall. Somit kann ein Großteil der neu zu überbauenden Flächen nicht mehr als ungestörter Bodenbereich angesprochen werden.

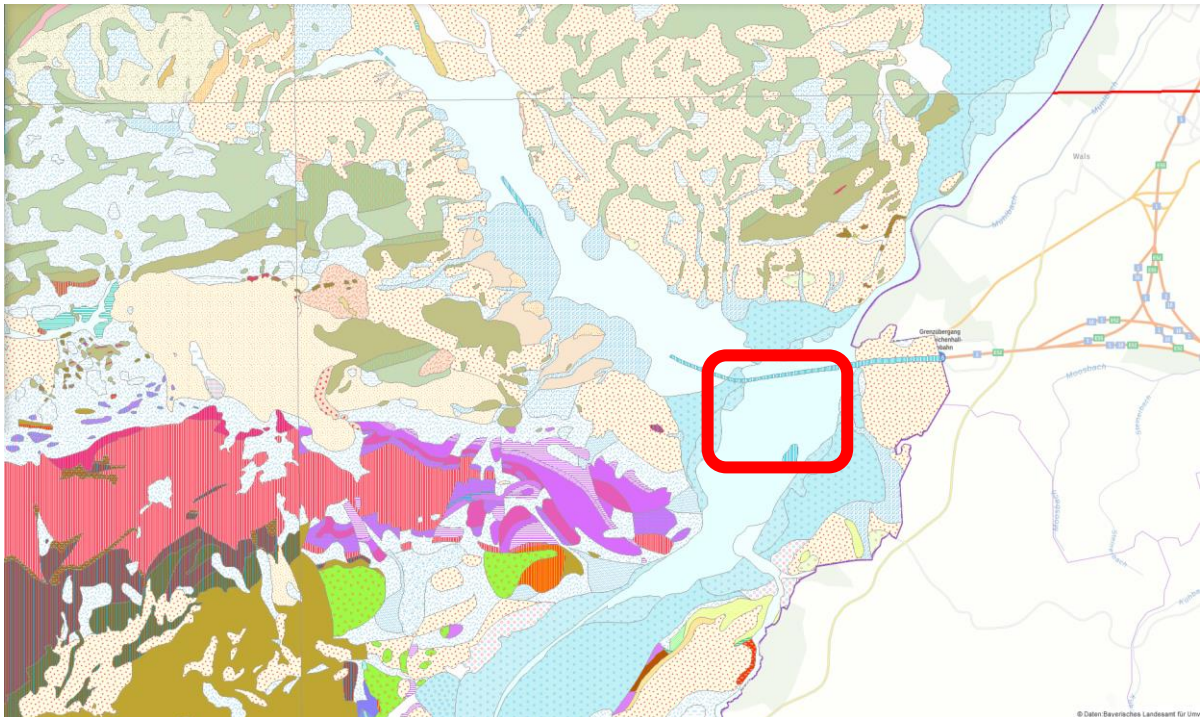


Abb. 4: Quelle: BayernAtlas, digitale geologische Karte von Bayern, M 1 : 25.000

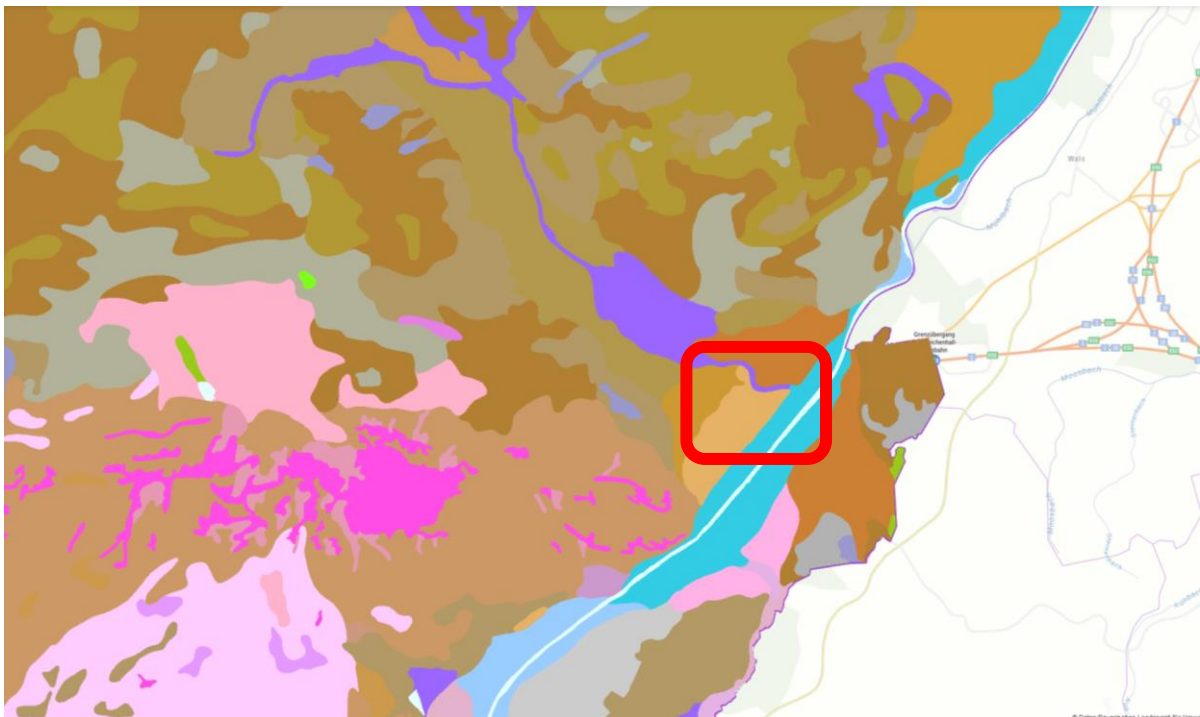


Abb. 5: Quelle: BayernAtlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1 : 25.000

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt bzw. versiegelt. Dabei kommt es zu Veränderung 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 der zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrades und der Tatsache, dass die komplette Baumaßnahme in einem Bereich stattfindet, in dem der Boden bereits überformt ist, werden für das Schutzgut Boden mittel erhebliche Auswirkungen erwartet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bau der 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 aber zu Teilen auf bereits versiegelten Flächen statt. Die anlagebedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der festgesetzten zulässigen Sondernutzung als Kinderkrippe sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	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 Spiel- und Sportfläche und mit dem vorhandenen Gehölzbestand hat der weitgehend ebene Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau der 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 die angrenzenden Anlieger dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung ist kein bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung betroffen. Angrenzende Vegetationseinheiten bleiben bestehen. Eingriffe in den naheliegenden Bach und Weiher finden nicht statt.

Somit geht eine nur geringfügige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Die verbleibenden Gehölzstrukturen können weiterhin in Bezug auf die Siedlung eine ausgleichende klimatische Funktion übernehmen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der Errichtung der Kinderkrippe kommt es vermutlich zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs durch das Bringen und Abholen der Kinder. Unter Berücksichtigung der Vorgaben zu

den Stellplätzen und dem relativ kleinräumigen Baugebiet 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 selbst gibt es keine definierten Oberflächengewässer. Daten zum Grundwasser liegen für den direkten Planungsraum bei Erstellung des Umweltberichtes nicht vor.

Von großer Bedeutung für das Planungsgebiet ist die Tatsache, dass in rund 40 m südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Aubach verläuft, der sich hier mit dem Schloßgraben vereint. Gut 200m nordöstlich verläuft die Stoißer Ache, die weiter nördlich in die Saalach mündet. Das Gerinne der Saalach besteht in rund 800m östlich des Geltungsbereiches und verläuft von Süd nach Nord.

Weiterhin besteht rund 20 m südlich des Planungsgebietes ein circa 800 m² großer Weiher mit direkten Anschluss an das Grabensystem von Aubach und Schloßgraben.

Aus dem Zusammenwirken der oben genannten Gewässer, 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 mit Daten vom 31.08.2020 das Gebiet vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt in verschiedenen Gefährdungsklassen eingeteilt.

Nachfolgende Abbildungen zeigen Hochwassergefahrenflächen bei HQ häufig, bei HQ 100 und bei HQ extrem, letztere Kategorie wurde ermittelt am 23.10.2019.

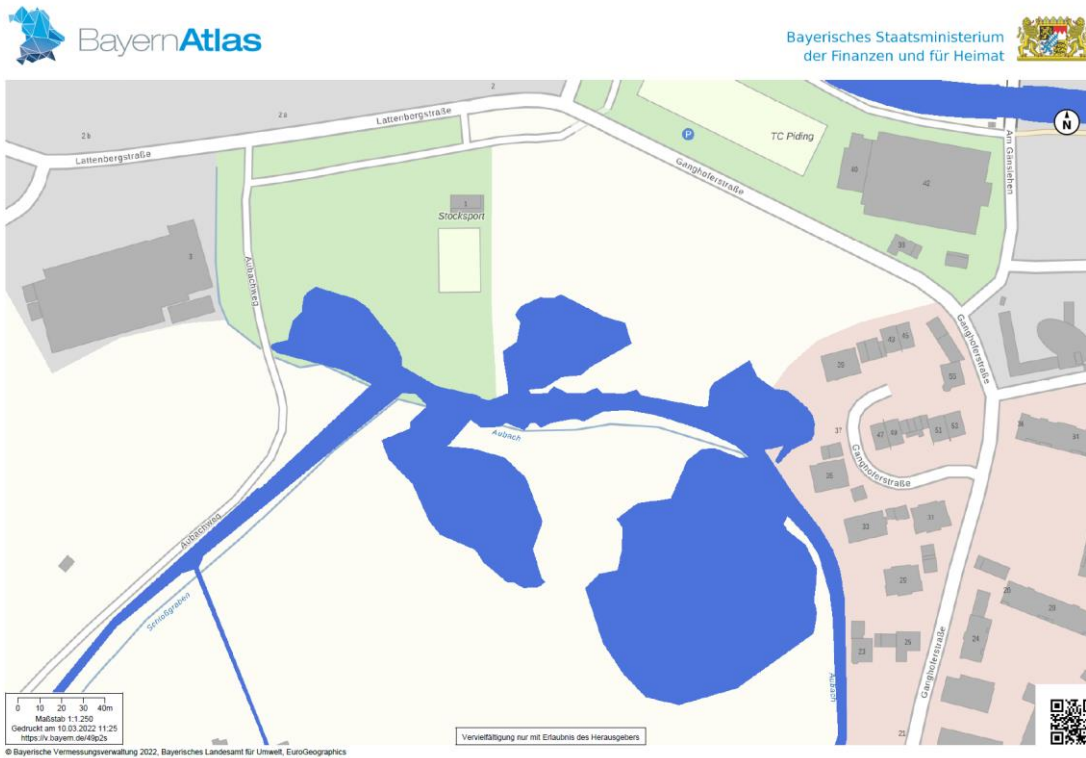


Abb. 6: Hochwassergefahrenfläche, HQ häufig; Quelle: BayernAtlas

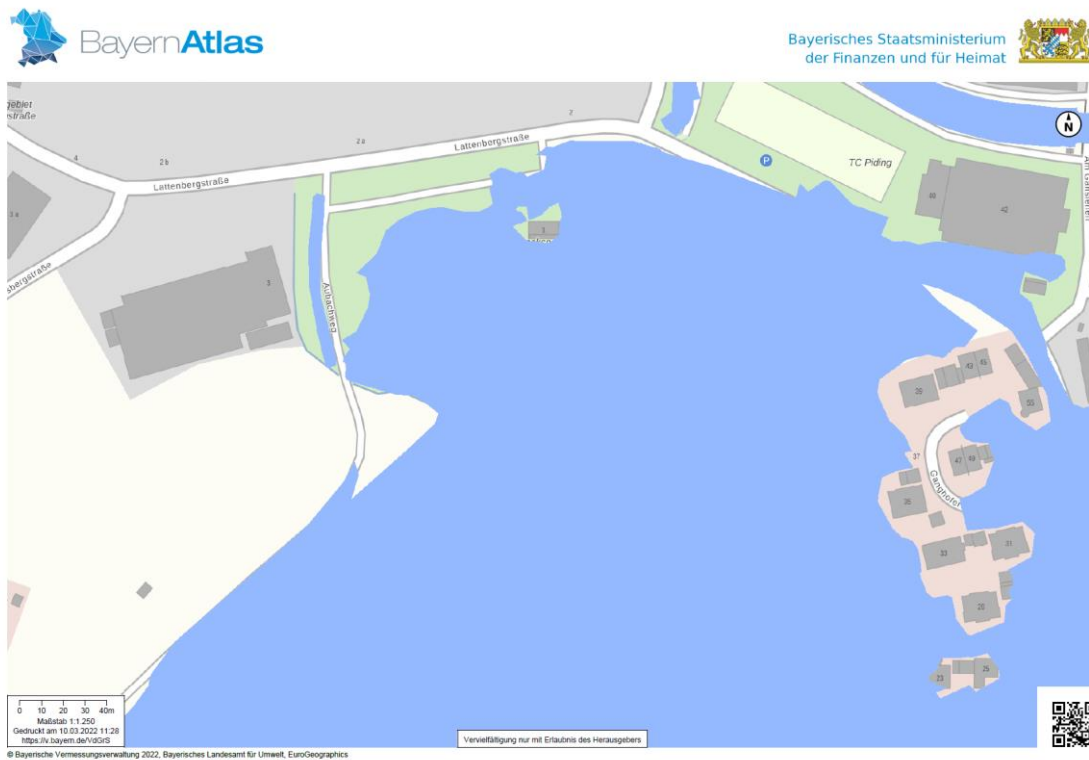


Abb. 7: Hochwassergefahrenfläche, HQ 100; Quelle: BayernAtlas

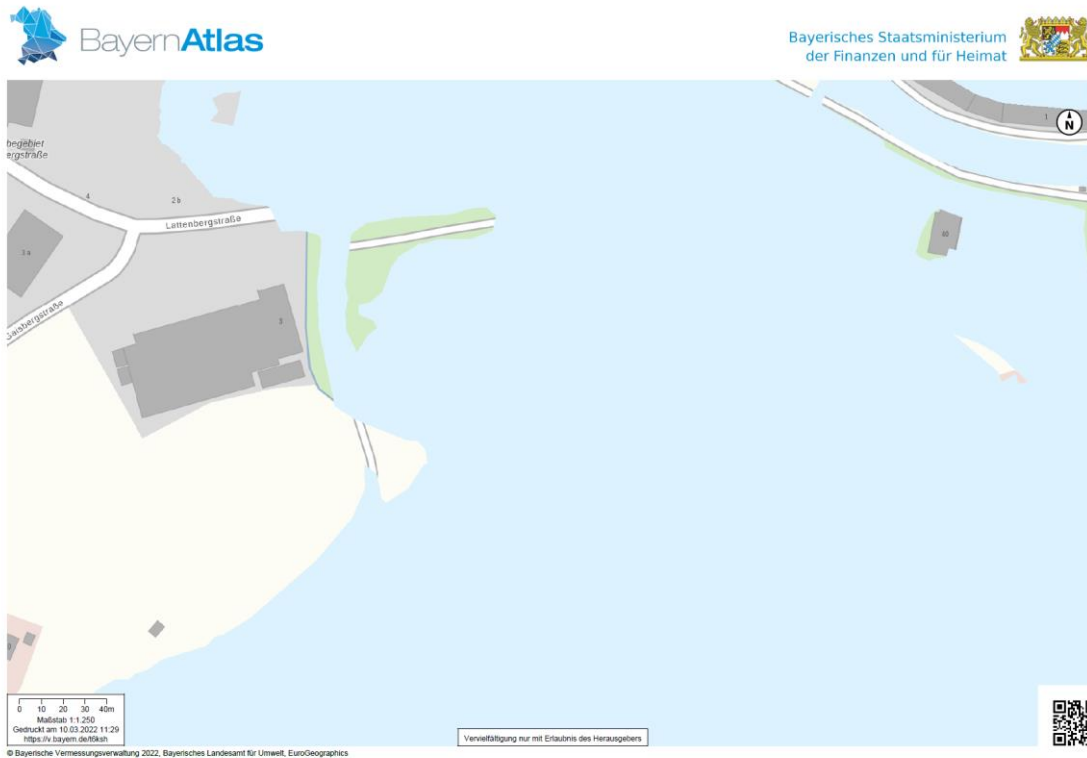


Abb. 8: Hochwassergefahrenfläche, HQ extrem; Quelle: BayernAtlas

Die vorangegangenen Abbildungen zeigen, dass bei extremen Hochwassersituationen mit einer Überschwemmung der Fläche gerechnet werden muss.

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

Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahme der Kinderkrippe findet in ausreichendem Abstand zu Aubach, Schloßgraben und Weiher statt, so dass mit keinen baulichen Eingriffen in diese Gewässer zu rechnen ist.

Grundsätzlich sind geeignete bauliche Maßnahme zu ergreifen, den neuen Baukörper vor Hochwasser zu schützen. So wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der fertigen Erdgeschossfußboden 50 cm über dem bestehenden Gelände liegen muss. Des Weiteren sollte bei einer geplanten Unterkellerung auf die Errichtung eines wasserdichten Kellers (weiße Wanne) geachtet werden.

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 Gutachten durch das Ingenieurbüro Aquasoli erstellt. Darin wurde untersucht, ob sich durch den Neubau einer Kinderkrippe sowie den Anbau eines Musikprobenraums auf dem derzeitigen Freizeitgelände Auswirkungen auf das bestehende Überschwemmungsgebiet und Veränderungen auf den angrenzenden Flurstücken Dritter ergeben. Weiter werden für das Bauvorhaben die maximalen Wasserspiegellagen und Wassertiefen

im Lastfall HQ100 hydraulisch ermittelt. Zudem wird die Frage geprüft, ob sich durch das Planungsvorhaben ein Verlust an Retentionsraum ergibt und ggf. Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Verlusts an Retentionsraum nötig werden.

Je nach Abhängigkeit, welches Hochwasserereignis als Referenzzustand herangezogen wird, sind mittlere bis hohe baubedingte Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Korrespondierend mit dem Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Durch den geringen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildung kaum betroffen. Zudem wird der Effekt durch die Kleinräumigkeit des Baugebietes nivelliert.

Das o.a. Gutachten des Ingenieurbüro Aquasoli kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden geplanten Gebäudekörper eine Verdrängung von Retentionsvolumen verursachen. Konkret ergeben sich folgende verdrängte Volumina:

- Gebäudeumgriff Kinderkrippe 84 m³
- Gebäudeumgriff Probenraum 18 m³

In Summe kommt es zu einem Retentionsraumverlust von 102 m³, der im Zuge der Bebauungsplanerstellung wirkungsgleich auszugleichen ist.



Abb. 9: Ausgleichsmaßnahme für Retentionsraumverlust

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. Die Maßnahme sieht eine schonende Abgrabung und Geländemodellierung im Bereich des aktuellen Spielplatzes vor, um das benötigte Retentionsvolumen zur Verfügung zu stellen. Die Böschungsbereiche sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:3 konzipiert und das Längsgefälle ist in Richtung Weiher verzogen, so dass ein Abfließen bei abnehmender Hochwasserwelle aus der Ausgleichsfläche möglich ist. Das neu geschaffene Retentionsraumvolumen beträgt 109 m³.

Bei einer fachgerechten Umsetzung der o.a. Ausgleichsmaßnahme sind die betriebsbedingten 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	mittel - hoch	gering	mittel - hoch

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird durch den versiegelten Skaterplatz und durch eine als Fußballplatz genutzte Grünfläche geprägt. Die umgebenden grünen Strukturen weisen einen parkartigen Eindruck auf und bestehen einerseits aus intensiver Rasenfläche, andererseits aus angepflanzten, für Parkanlagen typische Pflanzflächen (z.B. Cotoneaster). Im Bereich des Probenraumes bestehen befestigte Sportflächen. Im südwestlichen Bereich besteht ein Weiher (eutrophes Stillgewässer). Das südöstliche Areal ist als Spielplatz mit diversen Spielgeräten und Sandkasten angelegt.

Die vorliegenden Biotop- und Nutzungstypen haben für Natur- und Landschaft eine geringe Bedeutung.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen großzügige Gehölzstrukturen, mit mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung. Diese können bis auf die Baumgruppe beim Probenraum erhalten werden. Bei den größten Bäumen innerhalb der Gehölzbestände handelt es sich um Hybridpappeln (*Populus x canadensis*). Da von diesen aufgrund des brüchigen Holzes eine potentielle Gefährdung durch Windbruch o.ä. ausgeht und der Baum als nicht standortgerecht gilt, sollen die solitären Hybridpappeln sukzessive durch standortgerechte, autochthone Bäume ersetzt werden.



Abb. 10: Übersicht Planungsgebiet, Blick in Richtung Südwest



Abb. 11: Skaterplatz, Blick in Richtung Nordwest

Die Gehölze am nördlichen und westlichen Rand es Geltungsbereichs werden erhalten



Abb. 12: westlicher Gehölzsaum, Blick in Richtung Nord



Abb. 13: nördlicher Gehölzsaum, Blick in Richtung Ost

Die Gehölzsäume an der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereiches bieten hochwertige Lebensraumstrukturen für diverse Pflanzen und Tiere, insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.



Abb. 14: zu rodende Eiche, Blick in Richtung West

Der zentrale Bereich, der von der Baumaßnahme der Kinderkrippe betroffen ist, enthält keine naturschutzfachlich wertvollen Habitatstrukturen. Eine junge solitäre Eiche muss im Zuge der Baumaßnahme gerodet werden. Diese weist aber keine Habitatstrukturen wie Baumhöhlen, oder Rindenabplattungen auf. Insgesamt ist von einer geringen Lebensraumeignung im von der Baumaßnahme betroffenen Bereich auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt.

Im Bereich des Anbaus des Musik-Probenraumes muss eine kleine Baumgruppe gerodet werden.



Abb. 15: Vereinsheim mit Stockbahn, Blick in Richtung Nord, links, die zu rodende Baumgruppe



Abb. 16: Vereinsheim, Blick in Richtung Ost, davor die zu rodende Baumgruppe



Abb. 17: Lage der Ausgleichsmaßnahme für Retentionsraumverlust im Bereich des Sandkastens

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

Die zum Bearbeitungsraum nächstgelegenen kartierten Biotopfläche befinden sich in rund 200m nordöstliche Entfernung. Es handelt sich um ein Gewässer-Begleitgehölz, welches unter der Bezeichnung „Gehölzsäume an der Stoißer Ache zwischen Jechling und Piding“ mit der Nummer 8243-1026 erfasst ist.

In rund 600 m östliche Richtung sind Areale des Saalach-Auwaldes gemäß der „amtlichen Biotopkartierung Wald“ erfasst.

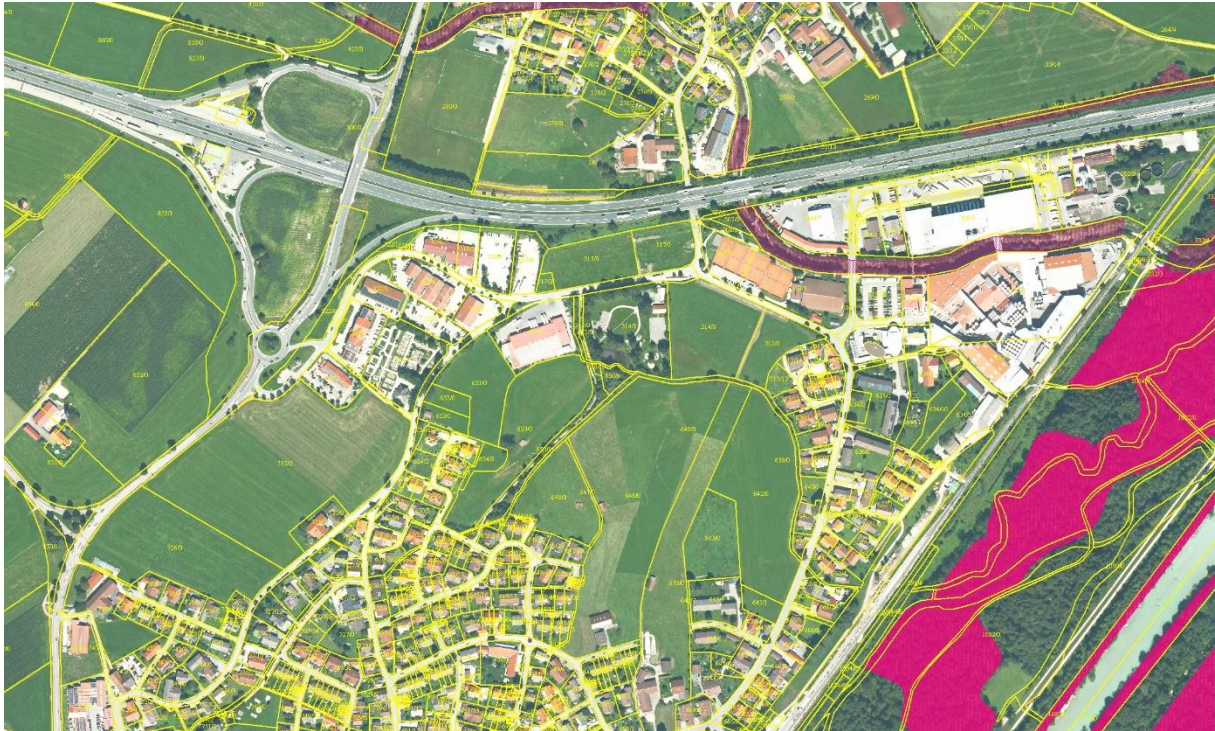


Abb. 18: Auszug aus der amtlichen bayerischen Biotopkartierung

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 selbst keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten erfasst.

Allerdings liegen gemäß der ASK rund 140 m nördlich direkt an der Autobahn Artnachweise zu verschiedenen Fledermausarten vor.

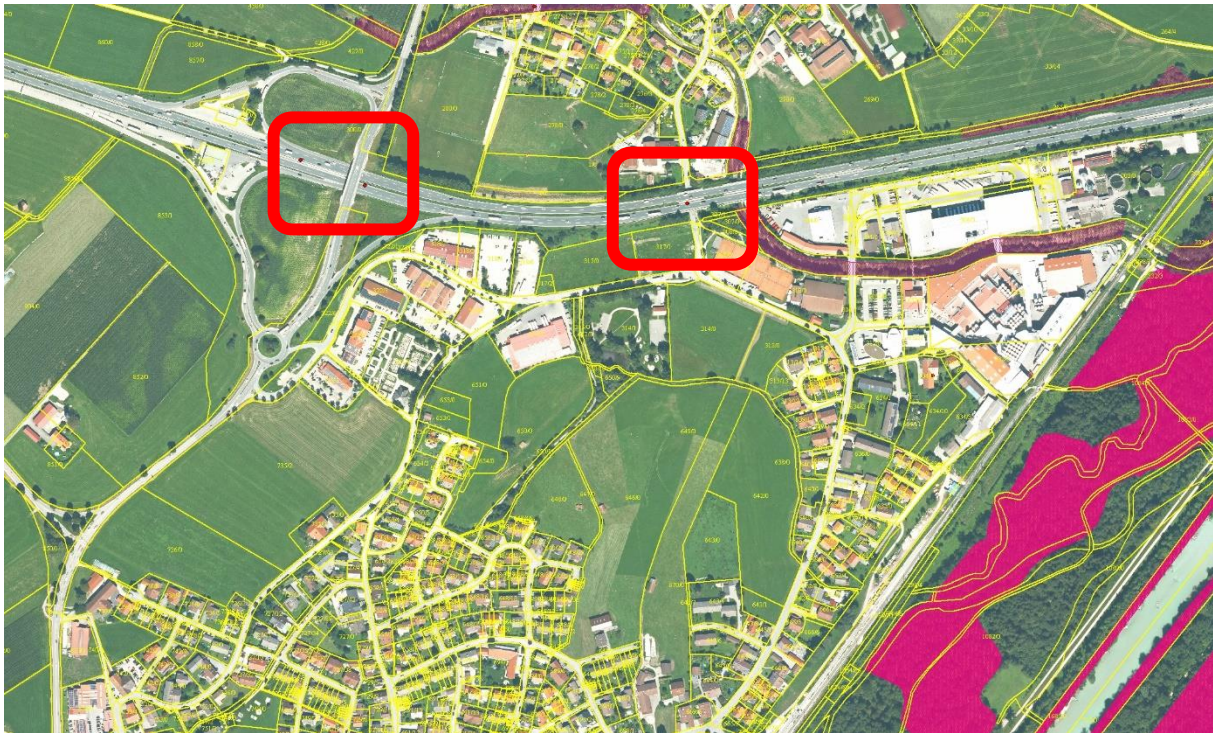


Abb. 19: Nachweise gem. ASK

Baubedingte Auswirkungen

Die zu bebauenden Flächen werden derzeit als Skaterplatz bzw. als Fußballplatz genutzt. Durch die Baumaßnahme werde keine naturschutzfach wertvolle Biotopstrukturen entfernt. Auswirkungen auf entfernter liegende Biotopstrukturen können ausgeschlossen werden.

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 Auswirkung sind somit gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen, die Auswirkung 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 die bestehende Nutzung als Skaterplatz, Fußball- und Spielplatz bzw. Parkanlage geprägt. Das zentral liegende Gelände ist eben, wird aber im Norden und Westen von einer wallartigen Geländeformation eingegrenzt.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist im Bestand gering.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für Passanten und ggf. Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitliche begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die neue Bebauung soll mit für Kinder spielgerechten Aussenanlagen versehen werden, die mit ausreichenden Grünstrukturen umgesetzt wird. Somit sind anlagebedingt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der neuen Nutzung ist eine geringfügige Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu erwarten. Diese „betriebsbedingten“ Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes 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 angrenzende gewerbliche Nutzung und durch den Straßenverkehr vor. Die schalltechnischen Untersuchungen des Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Straßenverkehrs mit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 zu rechnen ist. Die o.a. Untersuchung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) nicht durchgängig eingehalten werden kann. An den Nordwest- und Nordostfassaden kommt es zu Überschreitungen von bis zu 3 dB(A)

Für die Erholungsnutzung spielt das Untersuchungsgebiet eine große Rolle, da es als Skater- bzw. Fußballplatz sowie Parkanlage genutzt wird. Die das Gebiet durchquerenden Wege, sind an öffentlich Fuß- und Wanderweg angeschlossen, Bänke laden zum Verweilen am bestehenden Tümpel ein.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau des Gebäudes und der Erschließungsflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastigungen zu rechnen. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme und der zeitlichen Begrenzung sind die potentiell auftretenden Störungen als gering erheblich zu beurteilen.

Allerdings wird die Erholungsnutzung des gesamten Geländes deutlich reduziert und ist somit als Auswirkung mit hoher Erheblichkeit zu werten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden eine Vielzahl von schalltechnischen Berechnungen durchgeführt, um zu untersuchen, wie die geplante Nutzung als Kinderkrippe bestmöglich vor Schallemissionen geschützt werden kann. Im Ergebnis wurde zum Schutz der Aufenthaltsräume die Ausrichtung des Baukörpers entsprechend optimiert. Zudem wird eine ausreichende Schalldämmung festgesetzt.

Weiterhin ist die pädagogische Freifläche für die Kinderkrippe nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche zulässig.

Um geeignete Maßnahmen gegen den Gewerbelärm zu treffen, muss dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden keine zu öffnenden Fenster/Türen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geplant werden.

Aus der Nutzung als Kinderkrippe resultieren vermutlich keine höheren Geräuschemissionen, als es bisher aus der Nutzung als Skater- oder Fußballplatz der Fall war.

Durch den Bau der Kinderkrippe auf dem Gelände entfallen die Nutzungen als Skater- und Fußballplatz komplett.

Anlagebedingt ist somit mit einer hohen erheblichen Auswirkung hinsichtlich der Erholungsnutzung für Kinder- und Jugendliche zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gem. den schalltechnischen Untersuchungen des Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, wird festgesetzt, dass die Schlafräume der Kinderkrippe mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten sind.

Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Kinderkrippe ist mit keinen, über das übliche Maß hinausgehenden, negativen Auswirkung hinsichtlich Lärmemissionen zu rechnen.

Es ist somit betriebsbedingt mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
hoch	hoch	gering	hoch

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 als Skater- und Fußballplatz sowie als Park- und Grünanlage.
- Ausweisung eines Sondergebiets Kinderkrippe an einer anderen Stelle, mit für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild höchstwahrscheinlich höheren Belastungen.

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 eines Großteils der bestehenden Gehölzstrukturen und Einzelbäume.
- Sukzessiver Ersatz der bestehenden Hybridpappeln (*Populus x canadensis*) durch standortgerechte, autochthone Bäume.
- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Festsetzungen von für Kleintiere durchgängigen Einfriedungen.
- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung. Anfallende Niederschlagswässer 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.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgelände“ umfasst insgesamt eine Fläche von 11.626 m².

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aber nur Teilbereiche des Gesamtareals baulich überformt. Der Teilbereich der Kinderkrippe umfasst rund 3.040 m² und der Teilbereich des Anbaus 580 m².

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

Als Eingriffe sind 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.

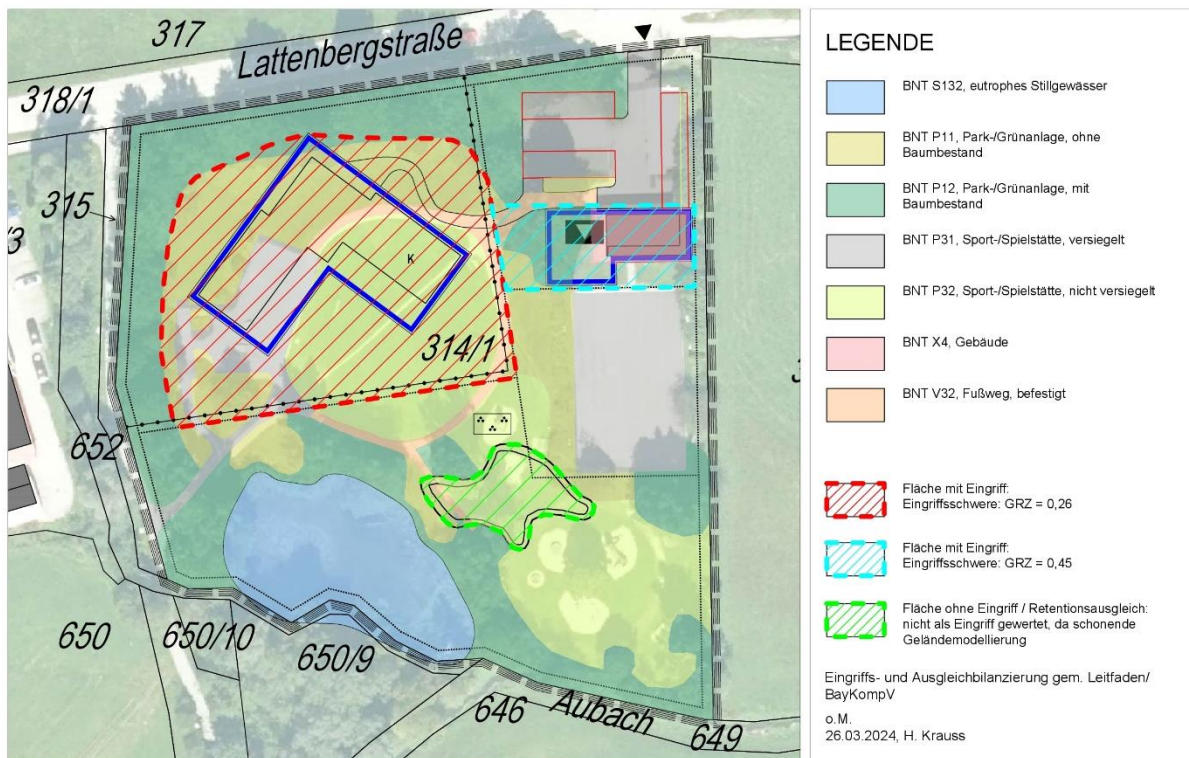


Abb. 20: Darstellung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gebiete und Eingriffsschwere

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 Bewertung des Ausgangszustands der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des rechnerischen Mittelwertes der jeweiligen Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Folgende Tabelle zeigt den Zusammenhang von naturschutzfachlicher Bedeutung und Wertpunkten auf:

Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen	WP gemäß BayKompV	Mittelwert für pauschale Bewertung
gering	1-5	3
mittel	6-10	8
hoch	11-15	Kein Mittelwert, WP gem. BayKompV

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

Park- und Grünanlage ohne Baumbestand, BNT-Code P 11, 1.424 m²

Park- und Grünanlage mit Baumbestand, BNT-Code P 12, 250 m²

Sportanlage mit hohem Versiegelungsgrad, BNT-Code P 31, 475 m²

Sportanlage mit geringem Versiegelungsgrad, BNT-Code P 32, 1.163 m²

Fußweg, befestigt, gekiest, BNT-Code V 32, 185 m²

Gebäude, BNT-Code X 4, 184 m²

Die Flächen mit den BNT-Codes P11, P31, P32, V32 und X4, fallen in die Kategorie „geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.

Die Flächen mit dem BNT-Code P12 fällt in die Kategorie „mittlere naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

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 dargelegte Flächen als Eingriffsfläche herangezogen.

Da im Bebauungsplan keine GRZ festgelegt wird, wird im Rahmens des Umweltberichts die GRZ berechnet, in dem die festgelegte GR 1 durch die Fläche geteilt wird, die von dem Eingriff betroffen ist. Die Berechnung ist in den jeweiligen Bereichen unterschiedlich:

Bereich Kinderkrippe: GR 1 = 800 m²
Eingriffsfläche: 3.040 m²
Berechnung: 800/3.040

Demzufolge wird für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für den Bereich Kinderkrippe ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,26 festgelegt.

Bereich Anbau: GR 1 = 260 m²
Eingriffsfläche: 580 m²
Berechnung: 260/580

Demzufolge wird für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für den Bereich Kinderkrippe ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,45 festgelegt.

Die Bestandsaufnahme mit Bewertung hat gezeigt, dass das betroffene Gebiet eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen aufweist.

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:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	x	Wertpunkte BNT/ m ² Eingriffsfläche	x	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	-	Planungsfaktor (Vermeidungsmaßnahme)
------------------	---	-----------------	---	--	---	-------------------------------	---	--------------------------------------

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

Bereich Kinderkrippe

928 WP	=	1.190 m ²	x	3 WP (BNT P11)	x	0,26	-	0%
129 WP	=	62 m ²	x	8 WP (BNT P12)	x	0,26	-	0%
0 WP	=	475 m ²	x	0 WP (BNT P31)	x	0,26	-	0%
907 WP	=	1.163 m ²	X	3 WP (BNT P32)	x	0,26	-	0%
117 WP	=	150 m ²	X	3 WP (BNT V32)	x	0,26	-	0%
2.081 WP	=	Summe Wertpunkte Ausgleich Bereich Kinderkrippe						

Bereich Anbau

234 WP	=	173 m ²	x	3 WP (BNT P11)	x	0,45	-	0%
677 WP	=	188 m ²	x	8 WP (BNT P12)	x	0,45	-	0%
0 WP	=	184 m ²	X	0 WP (BNT X4)	x	0,45	-	0%
47 WP	=	35 m ²	X	3 WP (BNT V32)	x	0,45	-	0%
958 WP	=	Summe Wertpunkte Ausgleich Bereich Anbau						

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.039 Wertpunkten.

4.4 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Der o.a. ermittelte Ausgleichsbedarf von 3.039 Wertpunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht.

4.4.1 Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemeinde Piding

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.

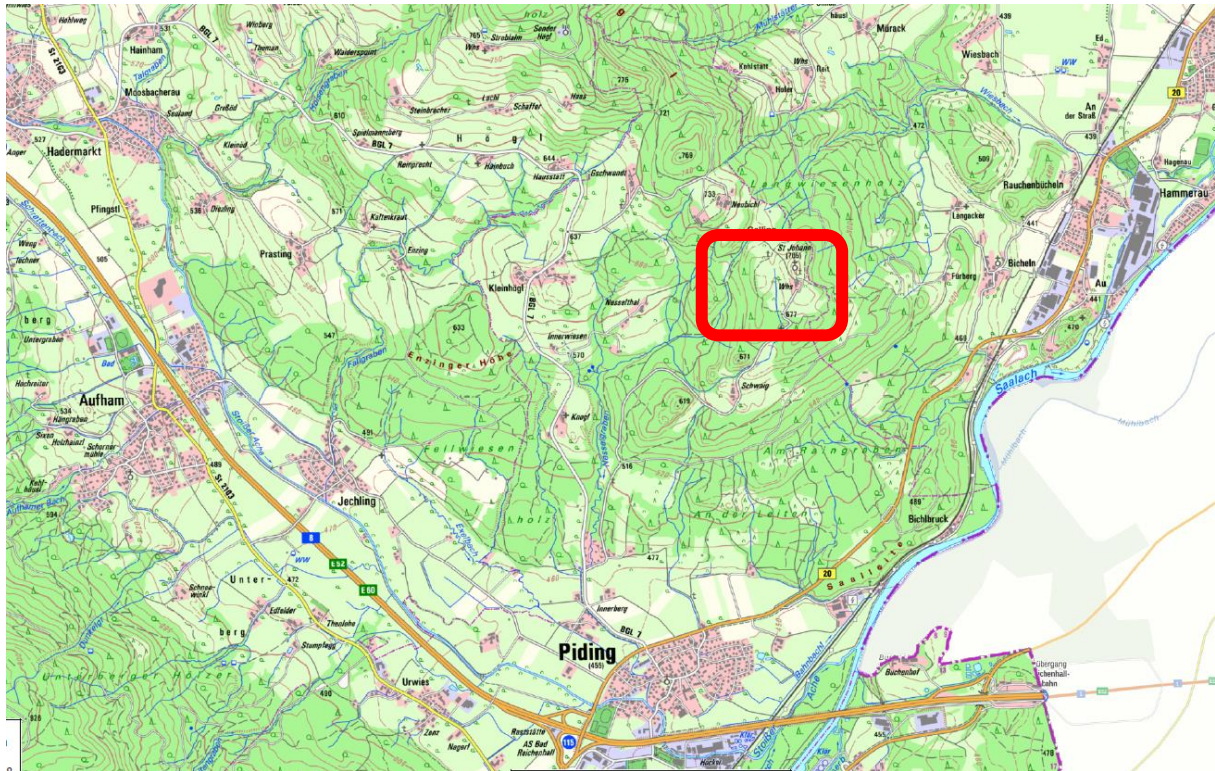


Abb.21: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

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 Bebauungspläne festgesetzt. Somit stehen noch 2.301 m² Ausgleichsfläche in Form einer Ökokontofläche zur Verfügung.

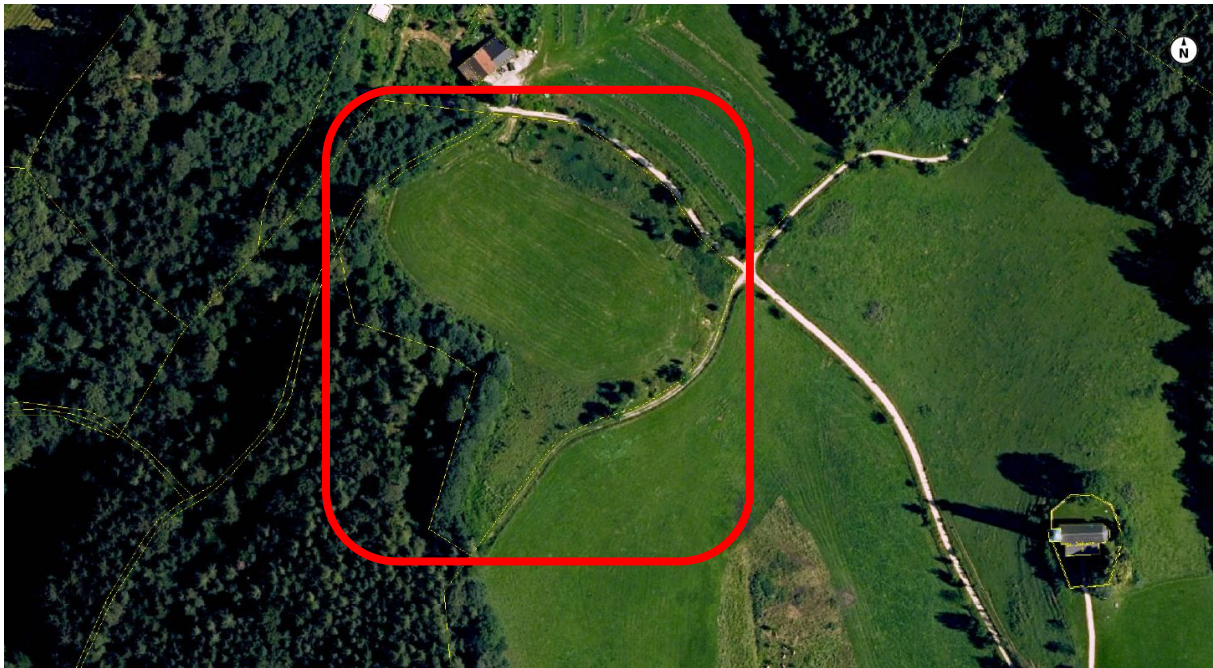


Abb. 22: Luftbild mit Verortung der Ausgleichsfläche, M 1 : 5.000

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.23: 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 die bestehende Ausgleichsfläche mit der Methodik des alten Leitfadens bearbeitet wurde, muss der faktoren- bzw. flächenbezogenen Bewertungsansatz in einen wertpunktbezogenen Ansatz umgerechnet werden.

Die vorliegenden Unterlagen zum Ökokonto lassen vermuten, dass im Zuge der Anerkennung der Eignung der Flächen durch die untere Naturschutzbehörde ein Anerkennungsfaktor von 1,0 festgesetzt wurde. Dies lässt sich durch die o.a. naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen begründen.

Gemäß Tabelle Kapitel 4.2, bzw. gemäß Tabelle Seite 19 Leitfaden, lässt sich aus dem Mittelwert der pauschalen Bewertung ableiten, dass eine Aufwertung von einer geringen in eine mittlere naturschutzfachliche Kategorie einer Aufwertung um 5 Wertpunkten entspricht, da die Differenz von 8 und 3 Wertpunkten 5 Wertpunkte darstellt.

Gemäß diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, den Anerkennungsfaktor von 1,0 mit einer Aufwertung von 5 Wertpunkten pro Quadratmeter gleichzusetzen.

Der konkrete Ausgleichsumfang, der auf der hier behandelten bestehenden Ausgleichsflächen festgesetzt wird, berechnet sich somit wie folgt:

3.039 WP	=	608 m²	x	5 WP
-----------------	----------	--------------------------	----------	-------------

Demnach wird auf der Fläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding, auf einer Fläche von 608 m² ein Ausgleichsumfang von 3.039 Wertpunkten 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.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Sondergebiet soll auf Flächen umgesetzt werden, die gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gewidmet sind. Das geplante Bauwerk der Kinderkrippe liegt zu Teilen im Bereich einer asphaltierten Skateranlage die in die Jahre gekommen ist. Der Anbau des Musikprobenraums erfolgt zu Teilen ebenfalls auf befestigten Flächen. Gemäß dem Prinzip „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“ erscheint es sinnvoll, die Maßnahme auf vorbelasteten Flächen durchzuführen. Es wurden keine weiteren Standorte untersucht.

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 Februar und April 2022, sowie im Januar 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 auf dem derzeitigen Freizeitgelände in der Lattenbergstraße (Flurnummer 314/1, Gemarkung Piding), im Gemeindegebiet von Piding, Baurecht für den Neubau einer Kinderkrippe und den Anbau eines Musik-Probenraumes an ein bereits bestehendes Gebäude zu schaffen. Die Festsetzungen erfolgen über ein Sondergebiet gem. § 10 Bau NVO. Es soll damit insbes. die Möglichkeit einer dringenden notwendigen und gesetzlichen vorgegebenen Kindertageseinrichtung geschaffen werden.

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	mittel	gering	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Grund- und Oberflächenwasser	mittel-hoch	mittel-hoch	gering	mittel-hoch
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Mensch	hoch	hoch	gering	hoch
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 mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die grundlegende Tatsache, dass die Baumaßnahmen das Schutzgut Boden stark beeinträchtigen bzw. vernichten.

Die mittel bis hohen bau- und anlagebedingten 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. In der Folge wird der Baukörper um 50 cm überhöht auf dem bestehenden Gelände errichtet.

Ein Gutachten des Ingenieurbüro Aquasoli kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden geplanten Gebäudekörper eine Verdrängung von Retentionsvolumen verursachen. Es kommt bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen zu einem Retentionsraumverlust von 102 m³. Dieser Retentionsraumverlust wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirkungsgleich ausgeglichen.

Die hohen baubedingten Auswirkungen für das Schutzgut Mensch ergeben sich zum einen aus der Tatsache, dass auf die bestehenden Geräuschemissionen von Straße und Gewerbe reagiert werden muss. Zum anderen aus dem Verlust einer bestehenden Skateranlage sowie eines Fußballplatzes, die für die entsprechenden jugendlichen Nutzergruppen nicht mehr zur Verfügung stehen.

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.

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 Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kirchweidach
- 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
- Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung Bebauungsplan Nr. 50 – Bau einer Kinderkrippe und Anbau eines Musikproben-raums in der Lattenbergstraße (Flurnummer 314/1, Gemarkung Piding), Hydrotechnisches Gutachten, Ingenieurbüro Aquasoli
- Bebauungsplan Nr. 50 „Lattenbergstraße ehemaliges Freizeitgelände“, Gemeinde Piding, Landkreis Berchtesgadener Land, Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik