



Dipl.-Ing. (FH)
Helmut Mühlbacher
Dipl.-Ing.
Jürgen Hilse
Herzog-Friedrich-Straße 12
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)8 61-20925 24
Fax 0049-(0)8 61-20925 23
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

Bauvorhaben:

Marktgemeinde Teisendorf

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
„Oberteisendorf – Holzhauser Straße“
(Flst.-Nr. 424/1, 412/2, 412/4, 412/5, 412/13 und 412/T)
Gemarkung Oberteisendorf
mit integriertem Grünordnungsplan

Umweltbericht 05.06.2014

Auftraggeber:

Marktgemeinde Teisendorf

Verfasser:

Dipl. Ing. Jürgen Hilse, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Alexandra Sogerer

1	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes.....	3
1.2	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	3
2.1	Schutzgut Boden	3
2.2	Schutzgut Wasser.....	4
2.3	Schutzgut Luft und Klima.....	5
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	5
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)	6
2.6	Schutzgut Landschaft	7
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	7
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	7
3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	8
4.1	Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	8
4.2	Eingriffsbilanzierung	8
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	10
5	Planungsalternativen	11
6	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	12
8	Zusammenfassung	12

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes

Die Marktgemeinde Teisendorf hat die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberteisendorf – Holzhauser Straße“ beschlossen. Ziel ist die Schaffung weiterer Gewerbeflächen.

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf ist die Fläche bereits als Gewerbefläche bzw. als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Durch die Grünordnungsplanung werden die gesetzlichen Anforderungen des Naturschutzes bearbeitet, wobei durch gezielte Festsetzungen vor allem dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen wird. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird angewendet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu. Der Regionalplan der Region Südostoberbayern fordert die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen auf das Nötigste zu beschränken. Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen sollen erhalten oder ggf. wiederhergestellt werden.

Die grundsätzlichen Aussagen zum Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft und zum Schutz der Natur wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit und der Abwägung wurde das allgemeine Interesse die Gewerbeflächen zu erweitern, als vorrangig erachtet.

Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine naturschutzrechtlichen Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches vor. Bau- und Bodendenkmäler sind im direkten Eingriffsbereich nicht bekannt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Das Plangebiet liegt im Norden von Oberteisendorf. Die Erweiterungsfläche wird teilweise als Lagerfläche genutzt, der nördliche Teil dient der Landwirtschaft.

Im Westen grenzen gemischte Bauflächen, im Osten die Holzhauser Straße und im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich der Holzhauser Straße liegen die Oberteisendorfer Ache und weitere landwirtschaftliche Flächen.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die beplante Fläche liegt naturräumlich in der Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes. Im Gemeindegebiet von Teisendorf haben sich vorwiegend flach- bis mittelgründige, terrestrische Böden ausgebildet (Parabraunerden und Pararendzinen). In Mulden und Senken finden sich über staunassen Seeablagerungen Gleye, Pseudegleye, Anmoorgleye und Moore.

Der größere, südliche Teil des Geltungsbereiches wird bereits gewerblich genutzt. Der nördliche Teil weist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf. Es handelt sich hier um eine Grünlandfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Genauere Angaben zu den örtlichen Bodenverhältnissen liegen nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes und der damit einhergehenden Überbauung, Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall bzw. einer Störung der Bodenfunktionen. Daraus ergeben sich generell folgende Auswirkungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung
- Verringerung der Retentionsräume, verbunden mit größeren Hochwasserereignissen
- Verkleinerung der Retentionsräume
- Verlust der Lebensraumfunktion bei Flora und Fauna
- Verlust der Kühlfunktion und in der Folge ein Aufheizen der Flächen

Die Baumaßnahmen führen zu einem Verlust von Boden, da größere Teile der Eingriffsfäche versiegelt werden. Dieser geht somit als Lebensraum für Pflanzen, Bodenorganismen und Tiere verloren, er steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung. Die Filterwirkung des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist in den versiegelten Bereichen nicht mehr gegeben. Bodenbelastungen können besonders entlang der Verkehrsflächen in Form von Immissionen erfolgen.

Durch die geplante Nutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Im Bebauungsplan wird die Versiegelung möglichst gering gehalten. Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten. Auf diese Weise können die Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Etwa 30 m östlich des Geltungsbereiches verläuft die Oberteisendorfer Ache, die von Südwesten kommend, nordöstlich von Oberteisendorf nach Südosten abbiegt und nordwestlich von Teisendorf in die Sur mündet. Die Oberteisendorfer Ache weist mit der Gewässergüteklasse II eine mäßige Nährstoffbelastung auf.

Der Geltungsbereich befindet sich, wie der Randbereiche des Marktes Teisendorf und Oberteisendorf selbst, in einem ausgedehnten wassersensiblen Bereich.

Angaben zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor.



Wassersensibler Bereich (Quelle: Landesamt für Umwelt, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete)

Auswirkungen: Bau- und Anlagebedingt kann durch die Versiegelung anfallendes Regenwasser nicht an Ort und Stelle Versickern. Dadurch wird die Filterfunktion des Bodens eingeschränkt, wodurch die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen zunimmt. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate verringert sich.

Als „wassersensible Bereiche“ werden Gebiete bezeichnet, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Es handelt sich um kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, daher kann weder ein definiertes Risiko angegeben werden, noch gibt es rechtliche Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die Oberteisendorfer Ache wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Betriebsbedingt ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Wasserverhältnisse.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches vorgeschrieben. Es sind die wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Abwasser, Regenwasser und wassergefährdenden Stoffen zu berücksichtigen.

Es kann von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Klimatisch wird der Gemeindebezirk Teisendorf dem „Oberbayerischen Vor-alpenland zugeordnet. Das Klima wird als mäßig kühl beschrieben. Typisch sind Stauregen und Föhnwinde.

Die mittleren Niederschläge liegen in Teisendorf bei ca. 1300 mm/Jahr, am Teisenberg bei bis zu 2000 mmm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 5 – 8° C.

Kleinklimatisch wird die Gemeinde vom Teisenberg beeinflusst. Es bildet sich Kaltluft, die in die Täler abfließt. Aufgrund der Tieflage und eines hohen Grundwasserstandes kühlt das Surtal nachts stark ab. Nebeltage und eine erhöhte Spätfrostgefahr sind die Folge.

Auswirkungen: Durch eine Überbauung der Eingriffsfläche wird die Verdunstung reduziert und die Wärmeabstrahlung erhöht. Die Folge sind lokal höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte. Wirksame Luftaustauschbahnen sind kaum beeinträchtigt.

Um negative Auswirkungen zu mindern werden im Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der zulässigen Wandhöhe getroffen. Zur Erhöhung der Verdunstungsrate sind Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotopflächen. Ebenso liegen keine Natura 2000-Gebiete im Einflussbereich des Projekts.

Die Biotopkartierung Bayern weist einen gut 400 m langen Abschnitt der Oberteisendorfer Ache als Biotop 8142-1349-01 „Die Oberteisendorfer Ache zwischen Oberteisendorf und der Einmündung in die Sur“ aus. Dabei handelt es sich größtenteils um gesetzlich geschützte Auwaldflächen.

Am nördlichen Rand der bestehenden Lagerfläche befindet sich eine sehr schmale Heckenstruktur (ca.2 m breit). Es handelt sich hauptsächlich um strauch- und baumförmige Weiden. Daneben finden sich Hasel, Holunder, Schneeball, Rosen und Hartriegel.

In der intensiv landwirtschaftlich genutzten Eingriffsfläche und innerhalb der bestehenden Bauflächen ist ein Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tierarten nicht zu erwarten. Dennoch kommt es mit Überbauung der Freiflächen zu einem allgemeinen Lebensraumverlust.



Übersicht Plangebiet (Quelle Luftbild: BayernAtlas auf „Geoportal.Bayern.de“)

Auswirkungen: Das Gewerbegebiet betrifft intensiv genutzte Flächen, die eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt besitzen.

Das kartierte Biotop ist von der Baumaßnahme nicht betroffen.

Die bestehende Hecke am Rand der Lagerfläche könnte Vögeln als Bruthabitat und Fledermäusen als Leitlinie und Jagdhabitat dienen. Aufgrund der zahlreichen frühblühenden Weiden sind die Gehölze von großer Bedeutung als Bienenweide. Der Verlust der Gehölze ist durch eine großzügige Randeingrünung im Norden des Geltungsbereiches auszugleichen. Um dem allgemeinen Lebensraumverlust entgegenzuwirken sind Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen festzusetzen. Die Grünflächen sind möglichst extensiv zu gestalten. Es ist standortheimisches, autochthones Pflanzgut zu wählen.

Einfriedigungen werden ohne Sockelmauern errichtet, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Es ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)

Beschreibung: Der Geltungsbereich wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Es grenzen Mischgebiete (MI) und weitere Landwirtschaftsflächen an. Die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche verursacht geringe Lärmemissionen und zeitweise Geruchsemissionen.

Aufgrund der reizvollen voralpinen bzw. alpinen Landschaft spielt die Erholungsfunktion eine große Rolle. Die bewegte Moränenlandschaft mit ihren Gewässerstrukturen, Wäldern und wertvollen Feuchtwiesenkomplexen hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen: Die beplante Fläche besitzt eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Ein bestehender Wirtschaftsweg, der von Norden kommend in die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes mündet wird an den Nordrand des Gebietes verlegt.

Während der Bauzeit kann es zu Störungen durch Lärmemissionen kommen. Betriebsbedingt kommt es zu einer erhöhten Lärmentwicklung. Aufgründessen sind emissionsrechtliche Belange im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Anlagebedingt ergeben sich kaum Auswirkungen.

Von der angrenzenden Landwirtschaft ausgehende Immissionen wirken sich auf die zukünftigen Gewerbeflächen nicht negativ aus und sind zu dulden, solange sie sich weiterhin im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft bewegen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Durch die Ortsrandlage kommt dem Standort eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu. Landschaftlich ist die Gemeinde sehr von der Landwirtschaft geprägt. Im Umfeld des Geltungsbereiches überwiegt neben der gewerblichen die landwirtschaftliche Nutzung. Die Landschaft ist geprägt von seinem Strukturreichtum mit einem Wechsel aus Wald-, Wiesen- und Ackerflächen.

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Gewerbebebauung bereits beeinträchtigt.

Auswirkungen: Die geplante Bebauung führt zu einer dauerhaften Veränderung des Plangebietes.

Durch geeignete grünordnerische Maßnahmen können die negativen Auswirkungen für die Landschaft reduziert werden. Es wird ein landschaftsgerechter Übergang zu den benachbarten Grünflächen angestrebt. Zusätzlich sind Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe zu treffen.

Es ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Als „Wechselwirkungen“ bezeichnet man Prozesse, die sich zwischen den einzelnen Schutzgütern abspielen. Diese können informativer, energetischer oder stofflicher Art sein und gegenläufig, additiv oder synergetisch zusammenwirken.

Die Wechselwirkungen, die durch das hier behandelte Bauprojekt ausgelöst werden, beziehen sich im Wesentlichen auf den Boden und die Landschaft. Mit der Beeinträchtigung des Bodens werden Wirkungen auf Wasser (Verlust der Filterfunktion), Pflanzen und Tiere (Lebensraum-

verlust) und Klima (Veränderung des Kleinklimas) initiiert. Die Projektfolgen für das Landschaftsbild wirken sich nachhaltig auf den Menschen (Erholung) aus.

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Norden des Gebietes am wahrscheinlichsten. Dabei würden sich die meisten Naturgüter kaum verändern. Aufwertungspotentiale für den Arten- und Biotopschutz wären dabei kaum gegeben.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen.
- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Grundstück.
- Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Schutzgut Klima / Kleinklima

- Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünung bzw. Baumpflanzungen. Dadurch wird die Verdunstung und Schattenwirkung erhöht.
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhe (vgl. Schutzgut Mensch und Landschaft)

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen.
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung.
- Verwendung autochthoner, standortgerechter Gehölzarten.
- Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten.

Schutzgut Mensch und Landschaft

- Berücksichtigung emissionsrechtlicher Belange.
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhe.
- Randeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes.

4.2 Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerischer Leitfaden).

Auszugleichen ist der gesamte Eingriffsfläche. Diese setzt sich zusammen aus der Erweiterungsfläche, und den Bauflächen Nr. 13, 21 und 21a, da hier die überbaubare Grundfläche (GRZ - Grundflächenzahl) geändert wird.

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt das geplante Gewerbegebiet in einem „Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt“ (Kategorie I), und ist hier dem Typ A (Gebiete mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad im Verhältnis zur Grundstücksfläche) zuzuordnen. Der Kompensationsfaktor liegt demnach bei 0,3 – 0,6.

Die Lagerfläche im Norden liegt außerhalb des bisher festgesetzten Geltungsbereiches. In der Bewertung des Ausgangszustandes wird sie den angrenzenden Landwirtschaftsflächen gleichzusetzen, da dies dem originalen Zustand der Fläche entspricht.

Aufgrund der Wertigkeit der Flächen und der hohen Bedeutung der bestehenden Heckenstruktur sowie unter Berücksichtigung der in Kap. 4.1 genannten Maßnahmen wird der Ausgleichsflächenbedarf in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) folgendermaßen berechnet:

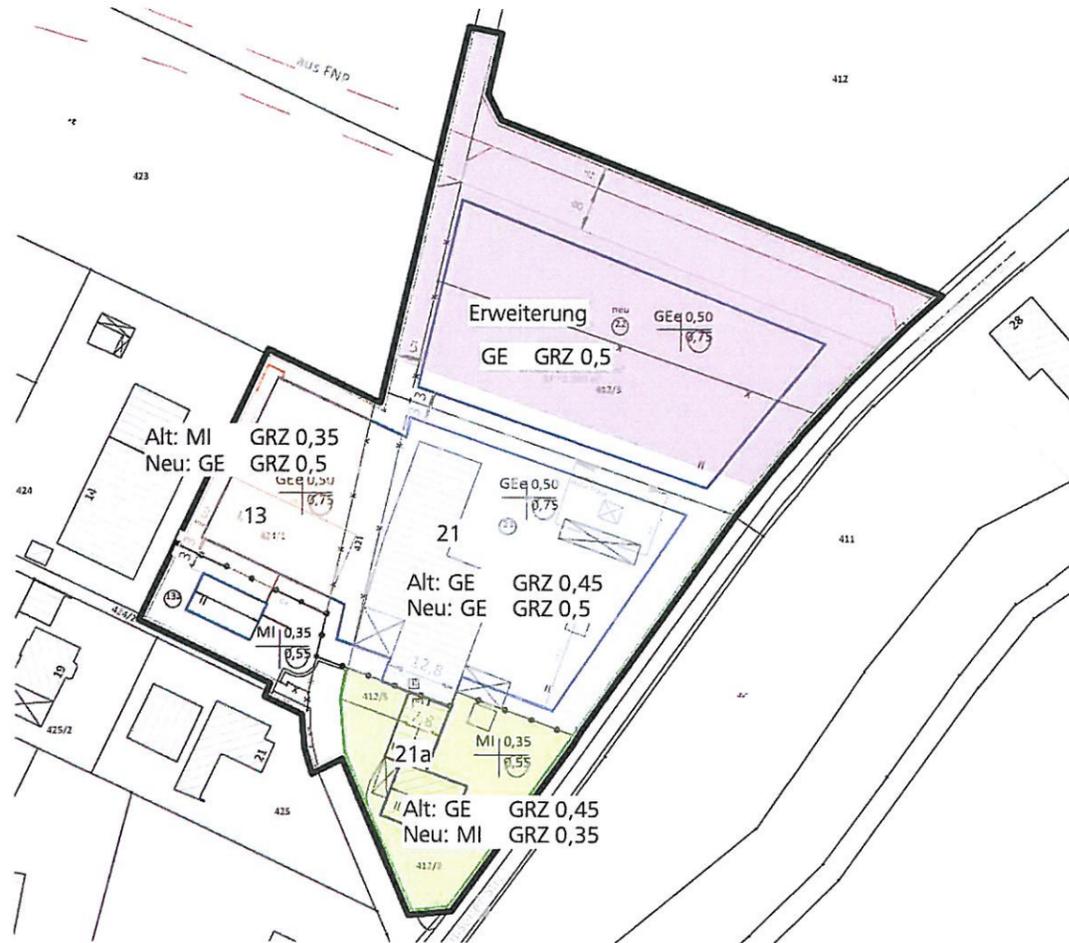
Baufläche	Größe	Berechnung der Eingriffsfläche	Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Erweiterung	3590 m ²		3590 m ²	0,4	1435 m ²
Änderung Baufläche 13	935 m ²	Überbaubare Fläche			
		- neu GRZ 0,5: 935m ² x 0,5 =	465 m ²		
		- alt GRZ 0,35: 935m ² x 0,35 =	325 m ²		
	Differenz	140 m ²	140 m ²	0,3	42 m ²
Änderung Baufläche 21	2450 m ²	Überbaubare Fläche			
		- neu GRZ 0,5: 2450m ² x 0,5 =	1225 m ²		
		- alt GRZ 0,45: 2450m ² x 0,45 =	1100 m ²		
	Differenz	125 m ²	125 m ²	0,3	38 m ²
Änderung Baufläche 21a	1000 m ²	Überbaubare Fläche			
		- neu GRZ 0,35: 1000m ² x 0,35 =	350 m ²		
		- alt GRZ 0,45: 1000m ² x 0,45 =	450 m ²		
	Differenz	-100 m ²	-100 m ²	0,3	-30 m ²
Summe Erweiterungsfläche			3590 m ²		1435 m ²
Summe Änderungsbereich			165 m ²		50 m ²
Gesamtsumme			3755 m²		1485 m²

Erläuterungen zu obiger Tabelle:

Faktor: Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden, in Abstimmung mit UNB

GRZ - Grundflächenzahl: Angabe wie viele Quadratmeter überbauter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im bisher gültigen Bebauungsplan wurde gegenüber der neuen Fassung eine insgesamt niedrigere Überbauung festgesetzt. Die Differenz aus bisheriger und neuer Überbauung wird der Eingriffsfläche zugeschlagen, da hierfür Ausgleichsbedarf besteht. Bei Baufläche 21a hingegen wird die GRZ gesenkt. Dies wirkt sich eingriffsmindernd aus und wurde entsprechend berücksichtigt.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit rund **1485 m²**.



Darstellung der für die Eingriffsermittlung relevanten Bauflächen.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Baufläche 22

Der erforderliche Ausgleich von 1.435 m² kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 756, Gemeinde Teisendorf, Gemarkung Neukirchen a. Teisenberg.

Diese Teilfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Entwicklungsziel

- Artenreiche Extensiv-Wiese

Das Entwicklungsziel ist erreicht, wenn sich ein stabiler Zustand einer artenreichen Extensiv-Wiese eingestellt hat. Dies sollte nach 10-15 Jahren der Fall sein.

Maßnahmen / Pflege

Extensivierung der Wiesenfläche durch Reduzierung der Mahd auf 2 mal jährlich (1. Mahd ab dem 1. Juli, 2. Mahd ab dem 1. September).

Mähgut ist nach dem Trocknen und Aussamen zu entfernen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die Maßnahmen sind ab der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Eingriff und Ausgleich finden somit möglichst zeitnah statt.

Bauflächen 13, 13a, 21 und 21a

Aufgrund des sehr geringen Ausgleichsbedarfes von 50 m² wird die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Entwicklungsziel: Extensiv-Wiese mit Einzelbäumen

Es ist eine extensive, artenreiche Wiesenfläche anzulegen (Ansaat mit RSM 8.1.1 Biotopmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung) und mit standortgerechten, autochthonen Bäumen zu bepflanzen. Die Wiese darf max. 2 mal jährlich gemäht werden (Juli und September).

Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Eingriff und Ausgleich finden somit möglichst zeitnah statt.

5 Planungsalternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde untersucht. Alternative Planungen werden in diesem Rahmen abgewogen. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde für die Änderung des Bebauungsplanes „Oberteisendorf – Holzhauser Straße“ die Rechtsgrundlage geschaffen.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes bzw. eines Mischgebietes an dieser Stelle werden bestehende Bauflächen ergänzt. Einer weiteren Zersiedelung der Landschaft kann so entgegengewirkt werden.

6 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Nach einer Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine verbalargumentative Bewertung der Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Daraus wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen abgeleitet, ausgehend von der darauf folgenden Eingriffsbilanzierung wurden nötige Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung dieses Umweltberichtes herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf
- Online-Daten aus dem Fachinformationssystem Natur (FIS-Natur)
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
- Ortsbegehung am 27. März 2014

Daneben wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung berücksichtigt.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich in Bezug auf die Schutzgüter Wasser und Boden, da für den betroffenen Bereich derzeit keine näheren Angaben bekannt sind.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Für die Oberflächenentwässerung werden die wasserschutzrechtlichen Anforderungen geprüft und entsprechende Maßnahmen getroffen, um eine Versickerung des Wassers möglichst innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten.

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, müssen überprüft werden. Gegebenenfalls müssen Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt werden.

8 Zusammenfassung

Das geplante Gewerbegebiet weist einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Dies wirkt sich vor allem auf Boden, Wasser Pflanzen / Tiere und Landschaftsbild negativ aus. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen sind im Bebauungsplan enthalten. Spezielle Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächenwasser, zur Verbesserung des Kleinklimas, zum Artenschutz und zur landschaftlichen Integration usw. werden festgelegt.

Es sind nur Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen.

Die Ausgleichsfläche und die nötigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung festgesetzt.

Der Eingriff kann insgesamt als gering bis mittelschwer bewertet werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering-mittel	gering	gering	gering
Wasser	gering-mittel	gering	gering	gering
Luft / Klima	gering	gering-mittel	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering-mittel	mittel	gering-mittel	gering-mittel
Mensch	gering-mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering-mittel	mittel	gering	gering-mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Traunstein, den 05. Juni 2014



.....
Dipl.-Ing. Jürgen Hilse
Landschaftsarchitekt