



**Änderung des Bebauungsplans
„Nußdorf-Ortsmitte“**

Begründung und Umweltbericht

Einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 13.07.2026

Projekt: 20122

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner
Peter Rubeck, Dipl. Ing (FH) Landschaftsarchitekt
Andrea Kaiser, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Verfahren	1
3.0 Ausgangssituation	1
3.1 Ortsräumliche Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich	1
3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.3 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten	3
4.0 Planung	5
5.0 Begründung der Festsetzungen	6
6.0 Auswirkungen	8
7.0 Umweltbericht	8
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	9
7.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	12
7.3 Merkmale des Vorhabens	12
7.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	12
7.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch	13
7.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung	13
7.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	13
7.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	14
7.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	14
7.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	15
7.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	15
7.6 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
7.6.1 Schutzgut Mensch – Immissionen	19
7.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum	22
7.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	22
7.6.4 Schutzgut Boden	24
7.6.5 Schutzgut Wasser	28
7.6.6 Klima und Lufthygiene	29
7.6.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	31
7.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
7.6.9 Wechselwirkungen	33

7.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	34
7.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
7.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	35
7.9.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	35
7.9.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	38
7.9.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	39
7.10	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	43
7.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	44
7.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	44
7.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	45
7.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
	Literatur- und Quellenverzeichnis	48
	Anlagen.....	48

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Der Gemeinde Nußdorf plant, im nördlichen Bereich des Ortskerns sechs Bauparzellen zu schaffen, die am Hauptort zusätzliches Wohnbauland bereitstellen.

Die überplanten Grundstücke liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nußdorf-Ortsmitte“. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen von Vorgesprächen und bei einem Vororttermin mit dem Vorhaben befasst. Die vorliegende Fassung entspricht grundsätzlich den planerischen Vorstellungen der Gemeinde und die Bebauungsplanänderung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 09.02.2021 beschlossen.

2.0 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

3.0 Ausgangssituation

3.1 Ortsräumliche Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Osten des Ortskerns der Gemeinde Nußdorf.

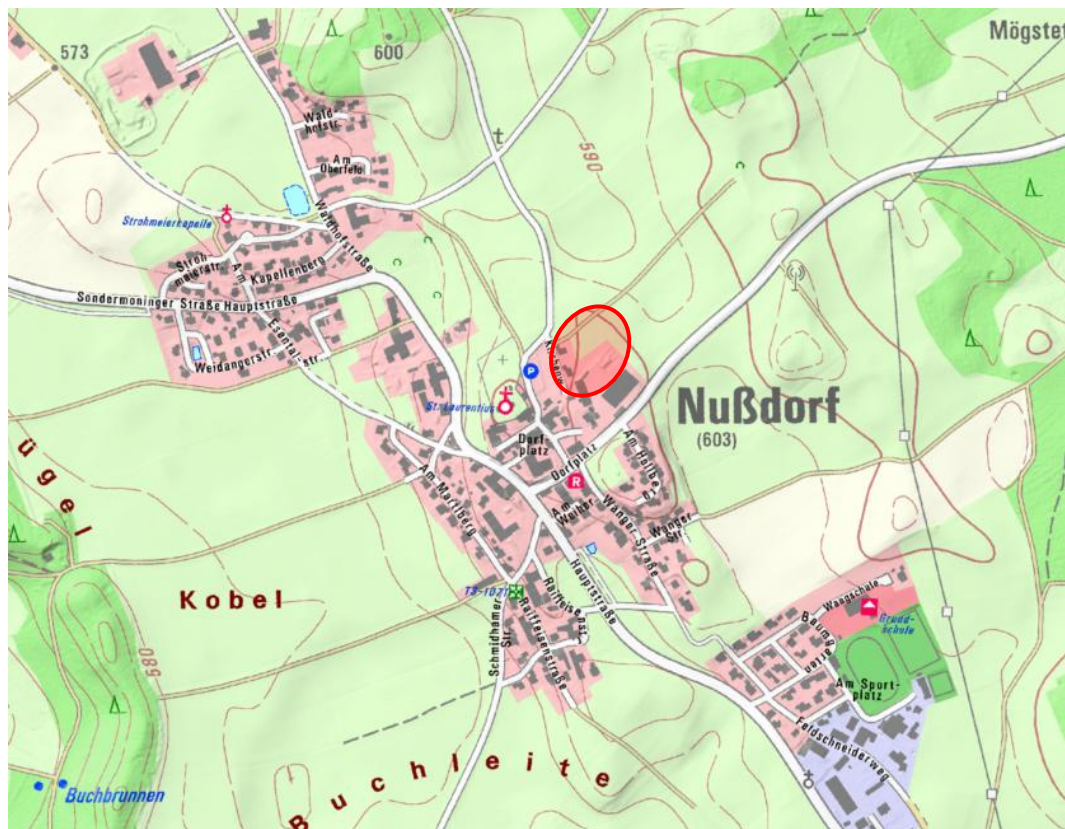


Abb. 1 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot)

Quelle: © BayernAtlas 2022

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flur Nrn. 24/5, 24/11, 400, 402 und 454/1 der Gemarkung Nußdorf und ist ca. 8.085 m² groß. Das Gelände ist überwiegend eben und liegt im Mittel auf einer Höhenlage von ca. 600 m ü.HN.

Im Süden und Westen schließt der im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich mit Einfamilienhäusern und einem landwirtschaftlichen Betrieb an. Bei der südwestlich angrenzenden Flur Nr. 24/7 handelt es sich um eine feuchte Wiese, die seit der Dorferneuerung eine Retentionsfläche darstellt. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nußdorf-Ortsmitte“ aus dem Jahr 1998. Dieser setzt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft, Verkehrsflächen und eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans für die betroffene Region soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Die Planung ordnet sich diesem Ziel unter, indem das Plangebiet nicht in abgesetzter Lage liegt, sondern die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fortsetzt. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.



Abb. 2 Auszug aus dem Bebauungsplan „Nußdorf-Ortsmitte“ (1998) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung (rot)

Quelle: © Gemeinde Nußdorf 2022

Im Flächennutzungsplan wird die überplante Fläche teilweise als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dadurch dass aber Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich miteinbezogen werden, geht mit der Änderung bzw. Erweiterung auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans einher. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

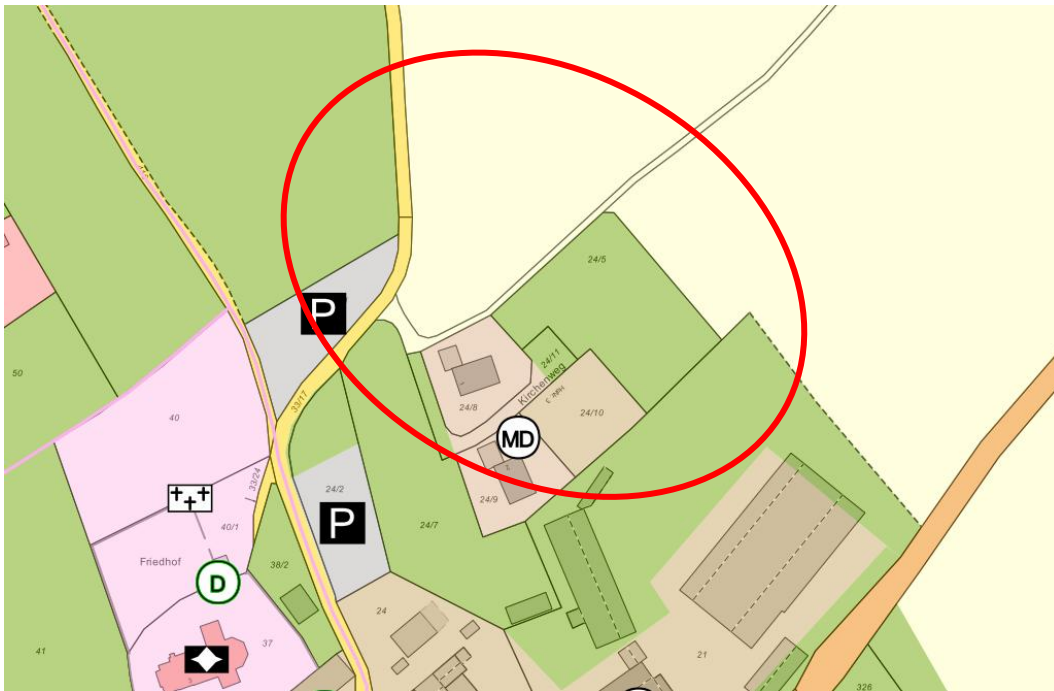


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nußdorf mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot)
Quelle: © Gemeinde Nußdorf 2022

3.3 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Bestand und ausgeübte Nutzung

Beim überplanten Gebiet handelt es sich zum größten Teil um landwirtschaftliche Flächen, die teilweise als Ackerland und teilweise als Grünland bewirtschaftet werden. Wie in Abbildung 3 zu sehen, ist auf der Flur Nr. 24/5 eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Bis dato ist keine Umsetzung erfolgt. Im östlichen Teil des Grundstücks mit der Flur Nr. 24/5 wird aktuell Holz gelagert.

Die Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt. Neben landwirtschaftlichen Nutzflächen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und zwei Einfamilienhäuser in der direkten Umgebung.

Im Außenbereich sind landwirtschaftliche Betriebe und deren Erweiterung privilegiert. Auf den Fortbestand und die Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Landwirtschaft wird besonders Rücksicht genommen.

Immissionen

Im Zuge der Planung wurde die Geruchsimmisions- und Geräuschbelastung durch den benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb von der ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, geprüft.

Die schalltechnische Untersuchung vom 01.10.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass „durch die Schallimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebs Dorfplatz 13a [...] die zulässige Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch in der Nacht eingehalten [werden]. Die zulässigen Spitzenpegel werden nicht überschritten“ (ACCON 2021). Somit sind keine Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen.

Neben der Geräuschbelastung wurde geprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmisionen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs gewährleistet werden können. Hierzu liegt das Geruchsimmisionsgutachten ACB-0426-266064/02 vom 17.04.2026 der Accon GmbH vor.

„Am nordöstlichen Ortsausgang von Nußdorf ist auf den Flurstücken 24/5 und 402 am Kirchenweg die Schaffung von Wohnraum geplant. Für die weitere Planung wurde die Geruchsimmisionsbelastung im Plangebiet durch den benachbarten sowie einen weiteren

landwirtschaftlichen Betrieb mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung festgestellt und die Einhaltung immissionsschutzrechtlichen Vorschriften beurteilt.

Als Grundlage wird das Geruchsimmissionsgutachten Bericht ACB-0821-216054/02 Rev2 vom 16.02.2022 der ACCON GmbH herangezogen und um das neu errichtet Fahrsilo des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs erweitert.

Es wurde geprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen gewährleistet sind. Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnung für die Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL 3. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der TA Luft, Anhang 7 bestimmt und gemäß den darin festgelegten Immissionswerten und Beurteilungskriterien bewertet.

Es zeigt sich, dass auf den Parzellen 1 bis 3 der Immissionswert für ein Dorfgebiet sicher eingehalten bzw. nur im südlichen Bereich der Grundstücke leicht überschritten wird. Eine Wohnbebauung ist hier im zurückgesetzten Bereich ohne Auflagen möglich. Im vorderen Bereich der Grundstücke ist mit Hilfe architektonischer Grundrissorientierung bei der Planung darauf zu achten, dass sich in dem Bereich der Immissionswertüberschreitung keine schutzbedürftigen Räume befinden.

Auf Parzelle 5 wird in den beiden Schichten von 0 m bis 3 m und von 3 m bis 6 m der Immissionswert für ein Dorfgebiet überschritten, in der Schicht von 6 m bis 7 m eingehalten. Für eine geplante Wohnbebauung wird der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage empfohlen, für die die Frischluft im 2. Obergeschoss an der Nordseite angesaugt wird. So wird gewährleistet, dass in der Luft im Haus der Immissionswert für ein Dorfgebiet sicher eingehalten wird.

Auf den Parzellen 4 und 6 wird der Immissionswert für ein Dorfgebiet in allen Schichten überschritten. Hier wird eine Bebauung mit Garagen, Schuppen, Parkplätze oder ähnlichem empfohlen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet."

Aus diesem Grund ist eine Wohnbebauung auf der Parzelle 4 und 6 unzulässig Stattdessen soll dieser Bereich als Garagen und Lagerflächen genutzt werden. Auf Parzelle 5 ist eine Wohnbebauung nur zulässig, sofern eine Frischluftansaugung auf der Nordseite erfolgt. Im Bebauungsplan sind weitere Festsetzungen aufgrund des Gutachtens getroffen.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des überplanten Bereichs ist im Zuge der Bebauungsplanänderung bereit zu stellen. Die südlichen Parzellen sind durch die Fortführung des „Kirchenwegs“ an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Für die drei nördlichen Parzellen ist auf der Flur Nr. 402 eine neue öffentliche Verkehrsfläche geplant, die von der angrenzend Gemeindestraße abzweigt und in einen bestehenden Feldweg mündet.

Über diese Verkehrsflächen ist das Planungsgebiet an die bestehende Ver- und Entsorgung anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 03.02.2021 sind weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet.

Ca. 120 m östlich erstreckt sich der Dorfplatz um die örtliche Kirche. Die Pfarrkirche St. Laurentius (D-1-89-130-2) sowie das nebenliegende Bauernhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts (D-1-89-130-3) werden in der Denkmalliste als Baudenkmäler geführt.

Im Bereich der Pfarrkirche ist zudem ein Bodendenkmal verzeichnet. Dort befinden sich untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (D-1-8041-0208).

Schutzgebiete und Biotope

Weder innerhalb noch im erweiterten Umgriff des Planungsgebiets sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet.

Gut 2,25 km entfernt in östlicher Richtung befindet sich ein FFH-Gebiet der Natura 2000 Kartierung (ID 8041-371). Etwa 5 km westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet zum Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete (LSG-00396.01).

Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung. Dabei handelt es sich um eine Traunaue zwischen Aiging und Traunreut (Nr. 8041-0018).

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Fließgewässer und Hochwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer ist die rund 1,8 km entfernte Traun. Diese fließt östlich des Planungsgebiets Richtung Norden.

Entsprechend dem UmweltAtlas befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet und das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist überwiegend eben. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht vorhanden.

4.0 Planung

Anfang 2021 wurde dem Gemeinderat die in Abbildung 7 dargestellte Planung zur Abrundung der bestehenden Bebauung vorgelegt. Ziel der Gemeinde ist es, zentrumsnah neues Wohnbauland bereitzustellen.

Entsprechend der vorliegenden Planung sollen 6 Parzellen mit einer Grundstücksgröße von ca. 600 m² - 800 m² ausgewiesen werden. Der bestehende Feldweg soll bis zur Grenze der geplanten Erweiterung aufgelassen und nördliche entlang des Geltungsbereichs eine Gemeinde- sowie Zufahrtsstraße von Osten nach Westen neu hergestellt werden.

Grundsätzlich befürwortet der Gemeinderat das beantragte Bauleitplanverfahren, dennoch gilt es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB die landwirtschaftlichen Belange und die mit der Planung verbundenen Einschränkungen der Erweiterung des benachbarten Betriebs zu prüfen.

Gleichzeitig wurde der Standort im Vorfeld auf die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehende Geruchsimmissions- und Geräuschbelastung untersucht (s. Kap. 3.3 Immissionen). Nach Einschätzungen des Gutachters ist ein Teilbereich für eine Wohnbebauung nicht geeignet.

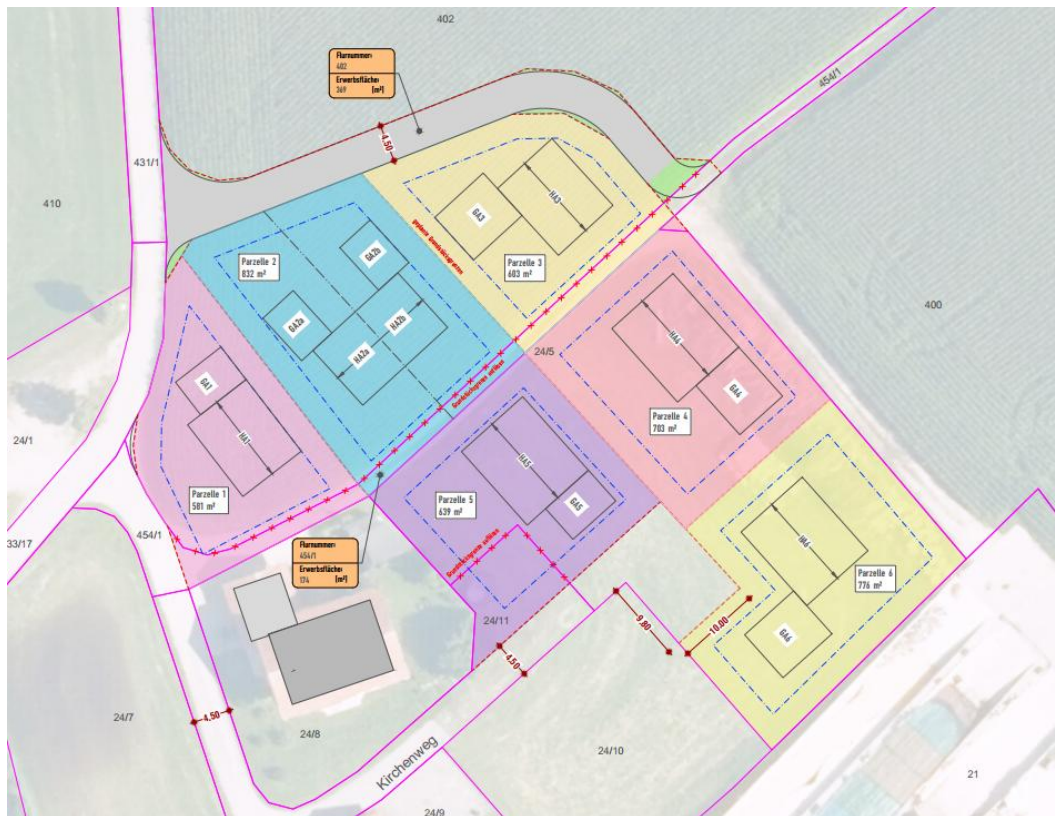


Abb. 4 Planungskonzept
Quelle: © EuroPlan 2021

5.0 Begründung der Festsetzungen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine Außenbereichsfläche in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nußdorf-Ortsmitte“ aus dem Jahr 1998 miteinbezogen.

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der teilweisen Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan, wird das Planungsgebiet in Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplans als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung des Landschaftsbildes sind auch die im Urplan ausgeschlossenen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Außerdem fehlt es am Flächenangebot und Erschließungsvoraussetzungen und Konflikte mit der Wohnnutzung sind nicht auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ und der seitlichen Wandhöhe. Auf Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Höhenentwicklung durch die seitliche Wandhöhe ausreichend definiert ist.

Die festgesetzte GRZ liegt deutlich unterhalb des Orientierungswertes zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Dorfgebiete gemäß § 17 BauNVO, da hier eine eher lockere Bebauung erfolgen soll.

Die maximal zulässige Wandhöhe berücksichtigt die Höhenfestsetzung der Umgebung und ermöglicht eine Bebauung mit 2 voll nutzbaren Geschossen. Eine harmonische Einbindung in die umgebende Bebauung wird gewährleistet.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut. Der Bezugspunkt für OK.FFB.EG wird auf Basis der vorhandenen Topographie auf Normalhöhennull NHN bezogen festgesetzt und

orientiert sich an den geplanten Höhen der neuen Straße. Geringfügige Abweichungen sind im Sinne eines Planungsspielraums für die Feinabstimmung der Objektplanung zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Für das zu überplanende Gebiet sind analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung Einzel- und Doppelhäuser zulässig, für Parzelle 2 ist ausschließlich ein Doppelhaus zulässig. Dieses Grundstück wird durch die Gemeinde vergeben, die hier ein etwas höhere Dichte erzielen möchte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung der Baugrenzen werden durch die erforderlichen Abstandsflächen und Einschränkungen bzgl. der Geruchsimmissionsbelastung bestimmt, wobei sie einen möglichst großen Gestaltungsspielraum lassen. Die Baugrenzen stellen sicher, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können und dass sich das geplante Gebäude in die topographische Situation einfügt.

Die Stellung der baulichen Anlagen regelt die Firstrichtung. Diese wird durch die umgebende Bebauung bestimmt.

Die Abstandsflächen sind entsprechend der kommunalen „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Flächen für Nebenanlagen und den ruhenden Verkehr

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange wird die Zahl und Flächenausdehnung der Nebenanlagen begrenzt. Dabei wird im Dorfgebiet zur Unterbringung dorfgemäßer Gerätschaften und Nutzungen Wert auf einen großzügigeren Umgang bzgl. der maximalen Flächenausdehnung gelegt.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tore von eingefriedeten Zufahrten sind mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, um ein ungehindertes Rangierverhalten zu gewährleisten und den Verkehrsfluss nicht unnötig zu beeinflussen.

Alle nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt begrünenden Belägen auszuführen.

Sichtdreiecke stellen den ungehinderten Verkehrsfluss sicher.

Gestalterische Festsetzungen

Auf Grund der Lage im Ortsrandbereich und der Nähe zur Kirche mit Dorfplatz wird bei Festsetzungen zur Baugestaltung besonderer Wert auf eine ausgewogene, ruhige und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt. Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie die Festsetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft zu vermeiden. Sie entsprechen den regionstypischen Charakteristiken.

Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Zur Unterstützung einer Wohnraumgewinnung durch ein ausgebautes Dachgeschoss und in Berücksichtigung mehrerer Bezugsfälle in der näheren Umgebung des Baugrundstücks wird die Errichtung von Quergiebel in begrenztem Maß zugelassen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Außerdem ist aus Gründen des Tierwohls eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m einzuhalten. Sockelmauern sind grundsätzlich unzulässig.

Zur Gewährleistung einer guten Einbindung des geplanten Gebäudes in die vorhandene Topographie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen etc. zugelassen. Geländeänderungen sind grundsätzlich weich zu modellieren. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen oder begrünten Natursteinmauern zu gestalten. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an

das jeweilige Nachbargrundstück anzugleichen, um einen Eingriff in die vorhandene Topographie der Umgebung zu verhindern.

Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Sicherung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung des Planungsgebiets ist ein Mindestpflanzgebot mit Angabe der Mindestqualität festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume darf nicht unterschritten werden. Auf Festsetzungen der genauen Lage der Gehölze wird verzichtet, um der Freiflächengestaltung einen Planungsspielraum einzuräumen.

Zur Ortsrandeingrünung wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Bestimmungen zur Bepflanzung dieser Fläche sichern eine ausreichende Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen und wahren das Ortsbild. Die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen ist nicht zulässig.

Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Heimische Gehölze, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) sind zu bevorzugen. Die Artenauswahl ist als Grundgerüst zu verstehen.

Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze, sowie Nadelgehölze (Koniferen) sind für den Standort nicht geeignet. Sie entsprechen nicht dem regionstypischen Bild des ländlichen Raumes. Eine harmonische Einbindung der Bauwerke in die Umgebung und ortstypische Eingrünung des Ortsrandes ist das Ziel. Die Vorgaben zur Mindestpflanzungen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie festgesetzte Pflanzqualität tragen dazu bei.

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

6.0 Auswirkungen

Das Ortsbild wird sich durch das geplante Vorhaben grundsätzlich verändern. Die vorliegende Planung orientiert sich jedoch am Baubestand und dient der Abrundung der Siedlungsstruktur. Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung sowie Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einbinden.

Hinsichtlich der Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen die Gutachten zu dem Schluss, dass keine einschränkenden Rückwirkungen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Denkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Die Änderung des Bebauungsplans hat die Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans zur Folge. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

7.0 Umweltbericht

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

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

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

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

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Nußdorf liegt ein Antrag auf eine Erweiterung des Bebauungsplans „Nußdorf-Ortsmitte“ vor. Im nördlichen Bereich des Ortskerns sollen sechs Bauparzellen entwickelt werden, die zur Siedlungsentwicklung beitragen.

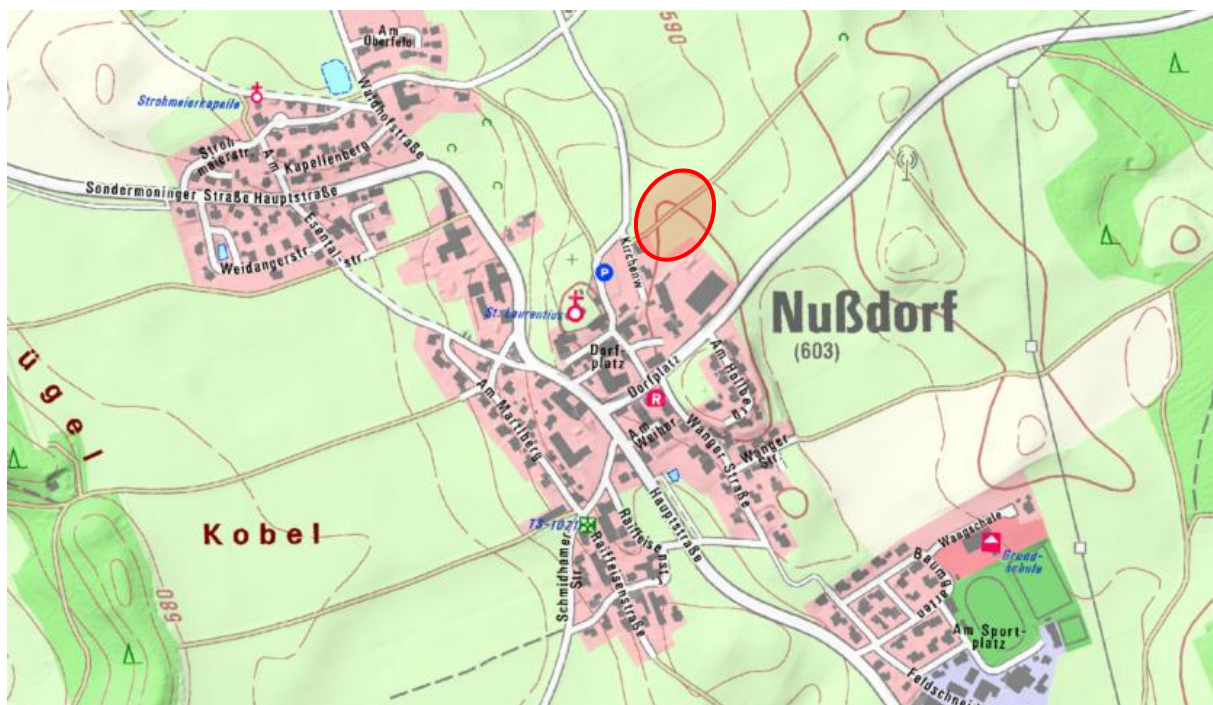


Abb. 5 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Geobasisdaten © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nußdorf - Ortsmitte“ (08.05.1998). Die übrigen Bereiche des überplanten Gebiets befinden sich im unbeplanten Außenbereich und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Vorhaben ist eine Änderung beziehungsweise Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich.

Die überplanten Bereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans sind als private Straßenverkehrsflächen, private Feldzufahrten, Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe folgende Abbildung).



Abb. 6 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Geobasisdaten © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Gemeinde hat sich im Rahmen von Vorgesprächen und bei einem Vororttermin mit dem Vorhaben befasst. Die vorliegende Fassung entspricht grundsätzlich den planerischen Vorstellungen der Gemeinde, die Bebauungsplanänderung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 09.02.2021 beschlossen.

Der ist ca. 8.085 m² groß (siehe folgende Abbildung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen / Ackerland
Im Osten	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen / Ackerland
Im Süden	Wohnbebauung am Kirchenweg, landwirtschaftliches Anwesen an der Straße „Dorfplatz“
Im Westen	Wohnbebauung am Kirchenweg, private Grünfläche zur Oberflächenwasserregelung (Retentionsfläche Flur Nr. 24/7)

Tab. 1 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die überplanten Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft beziehungsweise als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Beabsichtigte Planung

Seit 2019 wurden Vorgespräche mit dem ehemaligen Bürgermeister und dem Kreisbau-
meister des Landratsamts Traunstein geführt. Bei einem Vororttermin am 15.07.2019 ver-
anschaulichte der Antragsteller das Vorhaben mittels Phantomgerüst.

Anfang 2021 wurde dem Gemeinderat die in folgender Abbildung dargestellte Planung vor-
gelegt. Diese sieht die Errichtung von fünf Einfamilienhäuser und einem Doppelhaus vor.

Der bestehende Feldweg soll bis zur Grenze der geplanten Erweiterung aufgelassen wer-
den. Nördliche des geplanten Quartiers soll eine Straße zur Erschließung der nördlichen
Bauparzellen neu hergestellt werden.

Grundsätzlich befürwortet der Gemeinderat das beantragte Bauleitplanverfahren, dennoch
gilt es im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1
BauGB die landwirtschaftlichen Belange und die mit der Planung verbundenen Einschrän-
kungen der Erweiterung des benachbarten Betriebs zu prüfen.

Gleichzeitig wurde der Standort im Vorfeld auf die vom landwirtschaftlichen Betrieb aus-
gehende Geruchs- und Geräuschbelastung untersucht (s. Kap. 3.3 Immissio-
nen). Nach Einschätzungen der zuständigen Behörde des Landratsamts ist Parzelle 6 (gelb,
im Südosten) für eine Wohnbebauung nicht geeignet und wird, anders als im Plan darge-
stellt, als Garagen- und Lagerfläche dienen.

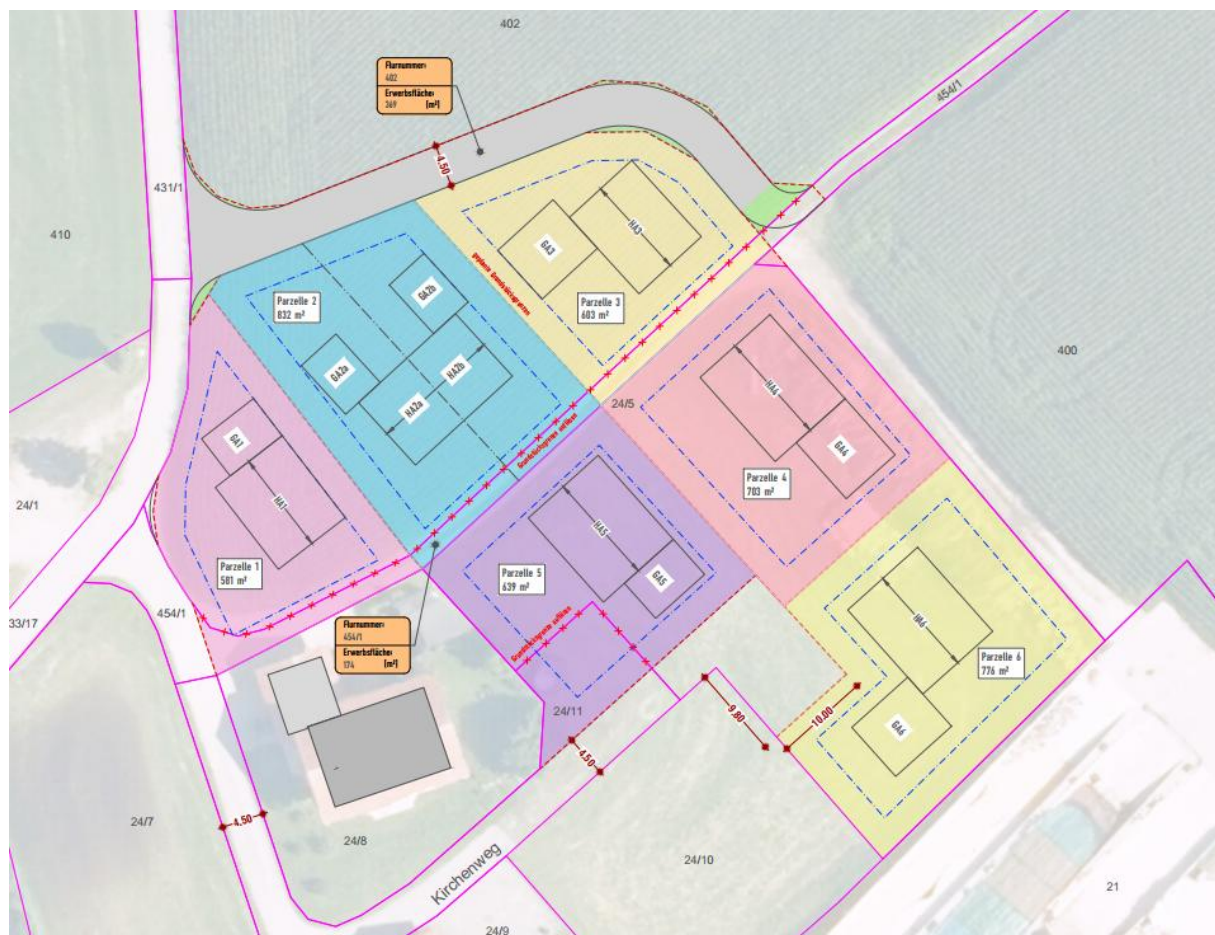


Abb. 7 Überblick über das geplante Vorhaben mit Stand vom Mai 2021

Quelle: Vorentwurfs-Lageplan Parzellierung Variante 02 mit Stand vom 26.05.2021

© 2021 EuropPlan Ingenieure GmbH, 83093 Bad Endorf

7.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Nußdorf verzeichnet eine hohe Nachfrage an Bauflächen.

Die vorliegende Planung sieht eine Arrondierung des Hauptortsteils Nußdorf vor. Der angebundene Standort stellt in Größe und Lage eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar.

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nußdorf - Ortsmitte“ (08.05.1998). Die übrigen Bereiche des überplanten Gebiets befinden sich im unbeplanten Außenbereich und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist ca. 8.085 m² groß.

Abzüglich der festgesetzten Verkehrsflächen zur gesicherten Erschließung der Baugrundstücke und abzüglich der Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Baugrundstücke bauplanungsrechtlich gesichert:

Geltungsbereich der Änderung u. Erweiterung des BPlans	ca. 8.085 m ²
Verkehrsflächen	abzgl. ca. 360 m ²
Ausgleichsflächen	<u>abzgl. ca. 3.250 m²</u>
Baugrundstücke	ca. 4.475 m ²

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb und der Festsetzung der angrenzenden bestehenden Bebauung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan Nußdorf „Ortsmitte“ wird das Planungsgebiet in Erweiterung der vorhandenen Strukturen ebenfalls als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die überplanten Flächen sind bisher ackerbaulich und als Grünland genutzt. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Gehölzbestand.

Der östliche Ortsbereich von Nußdorf liegt mit dem sogenannten Höllberg topografisch auf einem Höhenrücken. Nach Norden fällt das Gelände entsprechend digitalem Geländemodell DGM25 im Bereich des Planungsgebiets von circa 601,50 m ü. NHN auf etwa 596,50 m ü. NHN. Über eine Entfernung von circa 115 m entspricht das einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 4,5 %.

Entlang des überplanten, bestehenden Feldwegs steigt das Gelände im Bereich der geplanten Baugrundstücke von Südwesten in Richtung Nordosten nach DGM25 von circa 598,70 m ü. NHN auf circa 600,50 m ü. NHN. Im weiteren Verlauf fällt das Gelände entlang des Feldwegs im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen auf eine Höhenlage von circa 596,50 m ü. NN.

Im Süden und im Osten schließt eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung an. Im Norden hinter der Biotopfläche liegt ein Sportplatz mit einer gewissen Naherholungsfunktion. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude. Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch Gehölze, die teilweise Biotopkartiert sind, umrandet.

7.3 Merkmale des Vorhabens

7.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und der Eigentümer gesichert.

7.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen für die geplanten Gebäude empfohlen.

7.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrandbereich des Hauptorts Nußdorf. Westlich des überplanten Bereichs führt in einer Entfernung von circa 160 m die Hauptstraße (Kr TS 46) durch den Ort. Das Planungsgebiet selbst ist durch Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen an das örtliche Straßennetz angebunden.

Entsprechend der DTV-Werte der Straßenverkehrszählung 2015 ist für die Kreisstraße ein Verkehrsaufkommen von insgesamt circa 3.177 KFZ zu erwarten. Davon sind nach Messung 3.066 Fahrzeuge dem Leichtverkehr und 111 Fahrzeuge dem Schwerlastverkehr zuzuordnen.

Entsprechend Lärmbelastungskataster Bayern sind durch Hauptverkehrsstraßen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allgemein können durch das Verkehrsaufkommen der Kreisstraße jedoch grundsätzlich mögliche Vorbelastungen durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen u. ä. nicht ausgeschlossen werden.

In der Vorbereitung der Planung wurde durch die Firma ACCON GmbH, 86926 Greifenberg zudem eine schalltechnische Untersuchung und ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet. Auf die Ausführungen im Rahmen der Beschreibung der entsprechenden Schutzgüter wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen zudem beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während des Betriebs von sich ansiedelnden Firmen ist nicht mit einer erheblichen Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (EnEV, GEIG) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die neue Wohnbebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich erhöhen, womit eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch PKWs verbunden ist. Negative Auswirkungen sind somit im geringen Maß vorhanden.

7.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, Umgang und keine Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Durch die zulässigen Nutzungsarten ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen.

Die Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten.

Bau- und Bodendenkmäler sind durch das städtebauliche Vorhaben nicht unmittelbar betroffen.

7.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage.

Nördlich und östlich des Planungsgebiets befinden sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland / Grünland). Im Süden und Westen schließt der dörflich geprägte, im Zusammenhang bebaute Bereich von Nußdorf an das Planungsgebiet.

Eine Veränderung dieser Bereiche mit negativen Umweltauswirkungen ist in absehbarer Zeit nicht gegeben. Auch an der Hauptstraße (Kreisstraße TS46) sind keine Veränderungen geplant.

Es ergeben sich dadurch weder aus der Bestandssituation noch aus beabsichtigten Planungen Umweltaspekte, die kumulativ zu berücksichtigen sind.

7.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in Nußdorf einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Durchgrünung des Quartiers,
- keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans getroffen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (EnEV, GEIG) ist der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird kleinräumig die Verdunstungsrate des Bodens verloren gehen und eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Dem ausreichenden Grünflächenanteil, der ausreichenden Durchgrünung und der Begrünung von Dächern und Fassaden kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und dem angrenzenden Verkehrswegesystem erhöhen. Damit verbunden ist eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch PKWs. Negative Auswirkungen auf das Klima sind im geringen Maß vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z.B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen abnehmen werden.

7.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG wird ausgeführt:

13.7 Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

18.7.2 20 000 m² bis weniger 100 000 m².

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

7.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, GIRL	– Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, – gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, – Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Gutachterliche Untersuchung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass im dörflichen Umfeld Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sowie bestehender ortsüblicher Betriebe im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden sind.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	– Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, – Innenentwicklung, – Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, – Begrenzung der Versiegelung, – Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, – Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher	Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Altlasten sind nicht bekannt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	Böden mit besonderen Funktionen.	Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc.
WHG, BauGB	- Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, - Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb des 60m-Bereichs von Fließgewässern. Das überplante Gebiet liegt weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem wassersensiblen Bereich. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass · die biologische Vielfalt, · die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	· die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher verzichtet werden. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.
BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	- Die Gemeinde Nußdorf ist entsprechend der Strukturkarte (LEP Entwurfsstand 02.08.2022, Anhang 2) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. - Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung · Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung, · Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, · Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, · Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als Streuobstwiese und z.T. Grünland / Ackerland. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Wohnraum, bevorzugt für ortsansässige junge Familien. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bereich ist durch die umgebende Bebauung geprägt, die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten. Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden. Durch eine langfristige Sicherung von angrenzenden Bereichen im Übergang zur freien Landschaft als Ausgleichsflächen wird ein harmonischer Übergang von Siedlung – Landschaft geschaffen. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein	Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend ABSP Bayern für den Landkreis Traunstein innerhalb eines Schwerpunktbereichs zum Aufbau eines Biotopverbundsystems der Stillgewässer in der Moränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellands (Karte 2.1 Ziele und Maßnahmen Gewässer). Entsprechend ABSP Traunstein werden darüber hinaus keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Gebiets des Bayernnetz-NaturProjekts Nr. 1016 „Netzwerke für den Kiebitz“.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Planungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft beziehungsweise als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.	Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

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

7.6 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereiches zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nußdorf „Ortsmitte“ sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Nußdorf.

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

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

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

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

7.6.1 Schutzgut Mensch – Immissionen

Eine sachverständige Untersuchung zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen, sowohl in Bezug auf die schalltechnische als auch der geruchlichen Situation wurde im Vorfeld der Planung durch das Büro ACCON GmbH, 86926 Greifenberg erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden im weiteren Planungsverlauf entsprechend berücksichtigt.

7.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet im nördlichen Ortsrandbereich des Hauptortsteils Nußdorf. Westlich des überplanten Bereichs führt in einer Entfernung von circa 160 m die Hauptstraße (Kr TS 46) durch den Ort. Das Planungsgebiet selbst ist durch Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen an das örtliche Straßennetz angebunden.

Entsprechend der DTV-Werte der Straßenverkehrszählung 2015 ist für die Kreisstraße ein Verkehrsaufkommen von insgesamt circa 3.177 KFZ zu erwarten. Davon sind nach Messung 3.066 Fahrzeuge dem Leichtverkehr und 111 Fahrzeuge dem Schwerlastverkehr zuzuordnen.

Entsprechend Lärmbelastungskataster Bayern sind durch Hauptverkehrsstraßen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allgemein können durch das Verkehrsaufkommen der Kreisstraße jedoch grundsätzlich mögliche Vorbelastungen durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen u. ä. nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Accon GmbH mit Stand vom 01.10.2021 wurde die vorherrschende Geräuschbelastung durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Dorfplatz 13 a erstellt. Das Gutachten berücksichtigt folgende Emissionsansätze:

„Die Grundlage für die berücksichtigten Emissionen bildet die Betriebsbeschreibung des landwirtschaftlichen Betriebs, die bei einem Vorort-Termin am 19.07.2021 zusammen mit dem Betriebsinhaber erhoben und durch Annahmen ergänzt wurden.

Der landwirtschaftliche Betrieb hält derzeit im großen Stall maximal 85 Milchkühe und ca. 70 junge weibliche Rinder. Das Stallgebäude wird über eine Trauf-First-Lüftung und geöffnete Seiten sowie Tore belüftet. Im Kälberstall im Südosten der Hofstelle werden derzeit ca. 20 Aufzucht- und ca. 10 Mastkälber gehalten. Dieses Gebäude wird über geöffnete Seiten und Tore belüftet. In einem weiteren bereits genehmigten Stall im Nordosten des Bestandstalls sollen zukünftig 90 Milchkühe eingestellt werden. Der Erweiterungsstall wird im gleichen Baukonzept mit einer Trauf-First-Lüftung versehen und zudem über offene Seiten und Tore belüftet.

Die Milchkühe werden morgens um ca. 05:45 Uhr bis 06:45 Uhr und von ca. 17:30 Uhr bis 18:30 Uhr gemolken und gefüttert. Am Vormittag wird der Stall ausgemistet und der Mist zum Misthaufen im Norden der Hofstelle gebracht. Mehrmals am Tage werden die Kühe zusätzlich gefüttert. Hierzu werden mehrere Fahrten mit dem Hoflader von den Fahrsilos zum Stall angenommen. Täglich holt der Milchwagen am Vormittag die Milch ab.

An ca. zwei bis drei Tagen im Monat, also ca. 30 Tage im Jahr, wird Gülle ausgefahren. Dies dauert maximal 10 Stunden am Tag und hierzu muss im Laufe des Tages immer wieder Gülle an der Güllegrube nördlich des bestehenden Stalls sowie zukünftig auch an der neuen Güllegrube im Norden abgepumpt werden.

Weitere Arbeiten wie Silieren finden insgesamt an weniger als 10 Tagen oder Nächten im Jahr statt. Somit können diese Arbeiten als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm betrachtet werden und können daher unberücksichtigt bleiben. Im Sinne einer Maximalfallbetrachtung wird im Modell angenommen, dass sämtliche Arbeitsvorgänge an einem Tag erfolgen. Dies bedeutet, es wird angenommen, dass die Abholung der Milch und das Ausmisten der Tiere zur gleichen Zeit wie das Gülleausbringen stattfindet. In der Realität werden diese Vorgänge jedoch nur selten gleichzeitig auftreten. Somit kann dies als ein konservativer Ansatz gewertet werden und ermöglicht zukünftige Erweiterungen des Betriebs und Veränderungen der Arbeitsabläufe.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb dieser Art verursacht auch an Sonntagen Lärmemissionen, allerdings kann davon ausgegangen werden, dass diese geringer ausfallen, da an Sonntagen in der Regel keine Gülle ausgebracht wird.“ (ACCON 2021)

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 24/5 und 402 am Kirchenweg am nordöstlichen Ortsrand von Nußdorf im Landkreis Traunstein ist ein Baugebiet mit [ursprünglich] insgesamt sechs Parzellen für Wohnhäuser geplant. Es wurde die zu erwartende Lärmbelastung durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Dorfplatz 13a ermittelt. Durch die Schallimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebs Dorfplatz 13a im Bereich des Plangebiets werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch in der Nacht eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel werden nicht überschritten.“ (ACCON 2021)

Das Geruchsimmissionsgutachten (ACCON, Bericht ACB-0426-266064/02 vom 17.04.2026) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Am nordöstlichen Ortsausgang von Nußdorf ist auf den Flurstücken 24/5 und 402 am Kirchenweg die Schaffung von Wohnraum geplant. Für die weitere Planung wurde die Geruchsimmissionsbelastung im Plangebiet durch den benachbarten sowie einen weiteren landwirtschaftlichen Betrieb mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung festgestellt und die Einhaltung immissionsschutzrechtlichen Vorschriften beurteilt.

Als Grundlage wird das Geruchsimmissionsgutachten Bericht ACB-0821-216054/02 Rev2 vom 16.02.2022 der ACCON GmbH herangezogen und um das neu errichtet Fahrsilo des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs erweitert.

Es wurde geprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen gewährleistet sind. Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnung für die Geruchsstoffe erfolgte

mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL 3. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der TA Luft, Anhang 7 bestimmt und gemäß den darin festgelegten Immissionswerten und Beurteilungskriterien bewertet.

Es zeigt sich, dass auf den Parzellen 1 bis 3 der Immissionswert für ein Dorfgebiet sicher eingehalten bzw. nur im südlichen Bereich der Grundstücke leicht überschritten wird. Eine Wohnbebauung ist hier im zurückgesetzten Bereich ohne Auflagen möglich. Im vorderen Bereich der Grundstücke ist mit Hilfe architektonischer Grundrissorientierung bei der Planung darauf zu achten, dass sich in dem Bereich der Immissionswertüberschreitung keine schutzbedürftigen Räume befinden.

Auf Parzelle 5 wird in den beiden Schichten von 0 m bis 3 m und von 3 m bis 6 m der Immissionswert für ein Dorfgebiet überschritten, in der Schicht von 6 m bis 7 m eingehalten. Für eine geplante Wohnbebauung wird der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage empfohlen, für die die Frischluft im 2. Obergeschoss an der Nordseite angesaugt wird. So wird gewährleistet, dass in der Luft im Haus der Immissionswert für ein Dorfgebiet sicher eingehalten wird.

Auf den Parzellen 4 und 6 wird der Immissionswert für ein Dorfgebiet in allen Schichten überschritten. Hier wird eine Bebauung mit Garagen, Schuppen, Parkplätze oder ähnlichem empfohlen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet."

7.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Belastungen durch Lärm entstehen beim Neubau der Gebäude. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss nicht neu geschaffen werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine bauliche Entwicklung nicht zu erkennen.

7.6.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr in dem Bereich geringfügig erhöhen. Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten. Durch die neue Wohnbebauung ergeben sich geringe anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen.

Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung ausdrücklich zu dulden.

Darüber hinaus sind nach derzeitiger Einschätzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.6.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Immissionen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Immissionen	gering	gering	gering	gering

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch - Lärm

7.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

7.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südostoberbayern – Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2018) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Entsprechend Karte 3a „Landschaft und Erholung“ (2002) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Gebiets für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Chiemgau“.

Die überplanten Flächen im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden derzeit intensiv als Grünland und zum Ackerbau genutzt.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der Bewirtschaftung der Flächen und der damit einhergehenden Unzugänglichkeit für Erholungssuchende als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

7.6.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Ausweisung der Bauflächen gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

Das Erscheinungsbild der Bauflächen wird den Erholungsraum jedoch grundsätzlich verändern. Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Beeinträchtigung zu erwarten.

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

7.6.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

7.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssyman)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen

Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald“ [Legendeneinheit M4bT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

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

In der weiteren Umgebung befindet sich circa 2,2 km östlich des Planungsgebiets das FFH-Gebiet Nr. 8041-371 „Standortübungsplatz Traunstein“.

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

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der Lage und dem Abstand des Planungsgebiets unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Gebiets des BayernnetzNaturProjekts Nr. 1016 „Netzwerke für den Kiebitz“. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, der tatsächlichen Gegebenheiten sowie der Lage im unmittelbaren Siedlungsumfeld und der daraus resultierenden Kulissenwirkung ist nach derzeitiger Einschätzung im Planungsgebiet jedoch nicht von einem Kiebitzvorkommen auszugehen.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebiets und im Umkreis von circa 1 km befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Realnutzung

Die überplanten Flächen des Planungsgebiets werden als mehrschüriges Grünland beziehungsweise als Ackerbauflächen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf der Fläche befindet sich kein Baumbestand.

7.6.3.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

7.6.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens ist als mittel einzustufen. Der Wirkraum ist im Wesentlichen auf die neu überbaubaren Flächen beschränkt.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden anlagebedingt insgesamt als mittel erheblich eingestuft. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

7.6.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.4 Schutzgut Boden

7.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

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

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

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich handelt es sich nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern um „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) [Legendeneinheit 29b].

Nach der digitalen geologischen Karte dGK25 liegt das Planungsgebiet in der geologischen Einheit „End- oder Seitenmoräne, würmzeitlich“ (Legendeneinheit [W,,ge], siehe folgende Abbildung). Die Gesteinsbeschreibung lautet „Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)“.

Der östliche angrenzende Bereich wird als „Moräne (Till), würmzeitlich“ (Legendeneinheit [W,,g]) klassifiziert. Im Bereich der Gesteinskunde wird der Bereich als „Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)“ beschrieben.

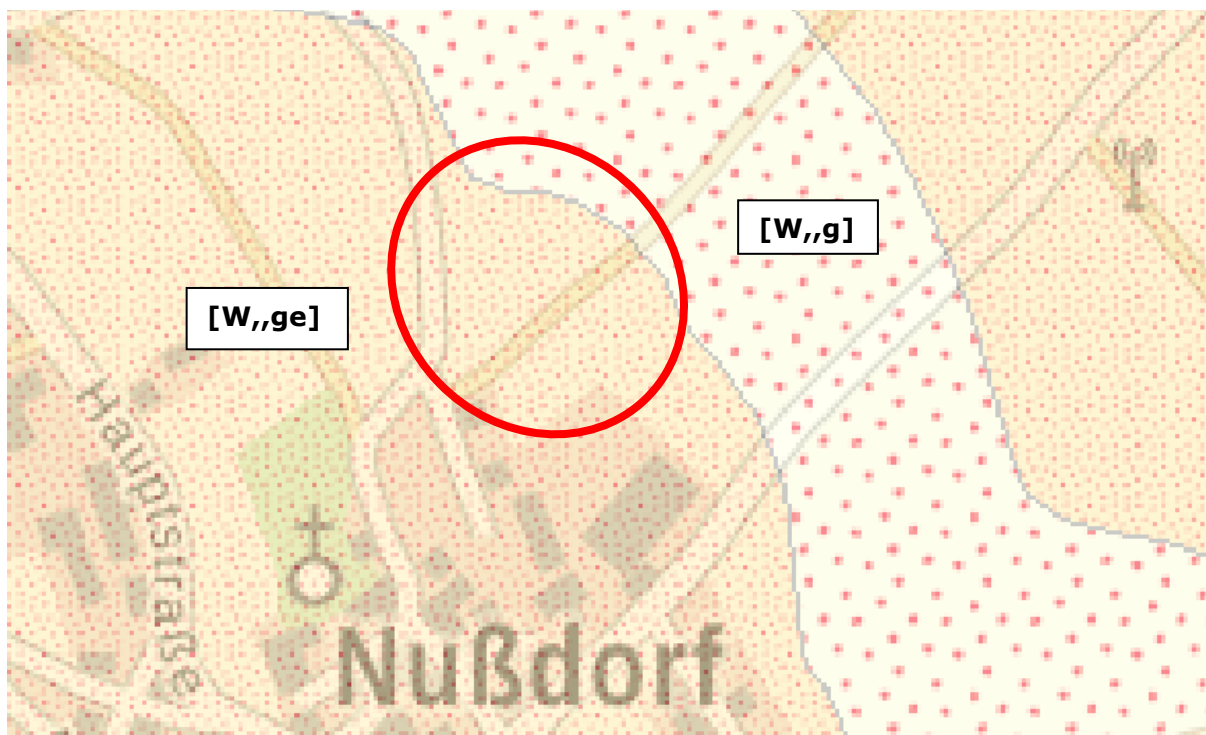


Abb. 8 Auszug aus digitaler Geologischer Karte dGK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas – Geologie © 2022 BayLfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet.

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Ingenieurgeologische Bewertung	Untergrund: bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindige Lockergesteine Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	Nährstoffverfügbarkeit: hoch Potential als Wasserspeicher: sehr gering Grundwasser: > 20 dm tief Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden Grobbodengehalt (Steine): stark steinig, kiesig, grusig Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: sehr carbonatreich

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
	Humusgehalt im Oberboden: stark humos
Grabbarkeit, Wassereinfluss am Standort	Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.
Hinweis zu Baugrundeigenschaften nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	wechselhafte Zusammensetzung und Lagerungsdichte, z. T. engräumig wechselnd. Z. B. können bindige und nichtbindige Bereiche oder Bereiche mit unterschiedlichen Setzungseigenschaften engräumig aneinandergrenzen. Kann große Blöcke enthalten. V. a. am Außenrand der Moränenwälle fehlen teilweise die Feinsedimente, dann z. T. gut sortierte Sand- oder Kieslagen.
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	[L,bn] Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostepfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar Mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch Mögliche Bodengruppen: GE, GW, SE, SW, GU, SU, UL, UM, UA, TL, TM, TA

Tab. 6 Kennzeichnung des Planungsgebiets

Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2022 LfU

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern (siehe folgende Abbildung) ist das Planungsgebiet als Wechselland Grünland – Acker. Die Kennzeichnung lautet wie folgt:

(LI2) Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung

L Lehme
I Zustandsstufe: gut
2 Wasserstufe: gut

(LII2) Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung

L Lehme
II Zustandsstufe: mittel
2 Wasserstufe: gut



Abb. 9 Auszug aus Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2022 LfU

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

7.6.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Bauflächen ist eine Veränderung durch die Bewirtschaftung anthropogen beanspruchten, jedoch dennoch als natürlich einzustufenden Bodengefüges verbunden.

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

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

7.6.4.3 Anlagebedingte Auswirkungen

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

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximale versiegelbare Fläche beträgt für den Geltungsbereich 0,3 bzw. 0,4. Es wird somit ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet festgesetzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden als hoch angesehen.

7.6.4.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen

7.6.4.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

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

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

7.6.5 Schutzgut Wasser

7.6.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend der digitalen Hydrogeologischen Karte dHK100 werden die hydrogeologischen Einheiten des Planungsgebiets als „Moräne im Alpenvorland, kiesig-schluffig“ klassifiziert.

Die Gesteinsausbildung wird entsprechend dHK100 als „Kies, sandig-schluffig, z. T. tonig-schluffig bis Kies, sandig, schwach steinig und Schluff, kiesig mit z. T. kantigen Blöcken; Mächtigkeit wenige Meter bis mehrere 10er Meter“ beschrieben.

Die hydrogeologischen Eigenschaften werden nach dHK100 als „Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten bis Lockergesteins-Grundwassergeringleiter, überwiegend lokale, bei Erschließung mit glazifluvialen Schottern wasserwirtschaftlich von regionaler Bedeutung“ bezeichnet.

Die Schutzfunktionseigenschaften nach dHK100 werden als „je nach Feinkornanteil geringes bis mäßiges Filtervermögen“ eingestuft.

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Südlich des Ortsteils Nußdorf befindet sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Nußdorf“ (Gebietskennzahl 2210814100078) in einer Entfernung von circa 750 m.

Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer vor.

Angaben über wild abfließendes Oberflächenwasser liegen nicht vor.

Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche.

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

7.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Während der Bauphase sind grundsätzlich Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser zu treffen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Grundwasser

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschossen oder Tiefgaragen zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen während der Bau- maßnahmen in das Grundwasser sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nicht zu erwarten.

Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

7.6.5.3 Anlage- und betriebsbedingte AuswirkungenOberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Grundwasser

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung des Versickerungspotenzials des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Die Versickerung inkl. Vorreinigung erfolgt auf dem Grundstück, somit ist nur eine geringe Verschlechterung des Versickerungspotentials und damit der Grundwasserneubildungsrate gegeben.

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

7.6.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

7.6.6 Klima und Lufthygiene**7.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk des südbayerischen Hügellands zuzuordnen.

Die mittleren Jahresniederschläge werden für Nußdorf mit 1.221 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,8 °C (Quelle: Climate-Data.org).

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immerfeuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Das überplante Gebiet stellt kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

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

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung in Nußdorf ist das ganze Jahr über vom Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit in Feldkirchen-Westerham weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

7.6.6.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

7.6.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen keine Gehölzstrukturen verloren.

Im Umgriff der neuen Bauflächen werden Vorgaben für eine Ein- und Durchgrünung des geplanten Quartiers festgesetzt.

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

7.6.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

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

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird sich mit der Bebauung eine geringe Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Diese Auswirkungen sind nicht vergleichbar mit größeren versiegelten Flächen (z.B. Gewerbeflächen). Es liegen somit geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Schadstoffemissionen

Mit der Ausweisung der Baufläche und Begrenzung der zulässigen Nutzungsarten ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren. Nach Fertigstellung der Gebäude ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß geringfügig erhöhen. Wesentlichen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht vorhanden.

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

7.6.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

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

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

7.6.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

7.6.7.1 Beschreibung Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrandbereich des Hauptorts Nußdorf. Westlich des überplanten Bereichs führt in einer Entfernung von circa 160 m die Hauptstraße (Kr TS 46) durch den Ort. Das Planungsgebiet selbst ist durch Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen an das örtliche Straßennetz angebunden.

Das Planungsgebiet befindet sich nach Regionalplan 18 Südostoberbayern nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Das bauliche Umfeld ist insgesamt noch stark dörflich geprägt: überwiegend lockere Bebauung orientiert an den Erschließungsstraßen, Hofstellen.

Die überplanten Flächen des Planungsgebiets werden als mehrschüriges Grünland beziehungsweise als Ackerbauflächen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf der Fläche befindet sich kein Baumbestand.

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

7.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen

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

7.6.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

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

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Die Bebauung wird das Erscheinungsbild durch den Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen verändern. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich begrenzt. Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.

Um den mit der Planung verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit den Eingriffsflächen sowie Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung des geplanten Quartiers.

Die Entwicklung eines Streuobstwiesenbestands im Ortsrandbereich (Ausgleichsfläche) vermeidet eine weitere Ausdehnung in die angrenzende Landschaft und beschränkt gleichzeitig die Einsehbarkeit der geplanten baulichen Entwicklung.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebot, Mindestqualität) wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude entspricht einer Staffelung der Bebauung im topografischen Umfeld, neue Gebäude fügen sich somit in das Ortsbild ein.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild vergleichsweise geringe Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

7.6.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

7.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.8.1 Beschreibung Bestand

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 03.02.2021 sind weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet.

Etwa 120 m westlich erstreckt sich der Dorfplatz um die örtliche Kirche. Die Pfarrkirche St. Laurentius (D-1-89-130-2) sowie das nebenliegende Bauernhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts (D-1-89-130-3) werden in der Denkmalliste als Baudenkmäler geführt.

Im Bereich der Pfarrkirche ist zudem ein Bodendenkmal verzeichnet. Dort befinden sich untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (D-1-8041-0208).

7.6.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

7.6.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	liegt nicht vor	liegt nicht vor	liegt nicht vor	liegt nicht vor

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.9 Wechselwirkungen

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

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

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



Abb. 10 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

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

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		- Vegetation als Erosionsschutz - Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung	Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion	- Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung - Bewirkt Erosion	- Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung - Bewirkt Erosion	Bewirkt Erosion	- Bodenabbau - Veränderung durch Intensivnutzung/Ausbeutung
Tiere und Pflanzen	Boden als Lebensraum		Erholung in der Landschaft als Störfaktor	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum
Mensch		- Nahrungsgrundlage - Schönheit des Lebensumfeldes		Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	- Trinkwassersicherung - Oberflächengewässer als Erholungsraum	Erholungsraum	Schönheit als Lebensumfeld
Klima und Luft		Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung			Einfluss über Verdunstungsrate	Einfluss auf Mikroklima	
Wasser	- Grundwasserfilter - Wasserspeicher	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Erholung als Störfaktor	Einfluss auf Grundwasserneubildung			Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Landschaft	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Lärmschutzanlagen als Störfaktor		Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart		Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter		Substanzschädigung	Erholung als Störfaktor	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz			

Tab. 12 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

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

Bei Nichtrealisierung würde der Geltungsbereich weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünlandnutzung beziehungsweise Ackerbau) intensiv genutzt. Eine bauliche Nutzung würde nicht stattfinden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotenzial für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

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

Der Bedarf an Bauflächen in Nußdorf würde weiterhin bestehen.

7.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch

- Gutachterliche Überprüfung der schalltechnischen Gegebenheiten und der Geräuschimmissionen.
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Entwicklung vorgeprägter Bereiche im Siedlungszusammenhang zur Schonung bisher unbeeinflusster Außenbereichsflächen.
- Umfassende und detaillierte Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung.
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Überwiegende Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Begrenzung des Straßenquerschnitts der privaten Verkehrsfläche

Schutzgut Boden / Wasser

- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.
- Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Schutzgut Landschaftsbild

- Entwicklung eines vorgeprägten Standortes, eine wesentliche zusätzliche negative Fernwirkung ist aufgrund der Arrondierung der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten.
- Detaillierte Vorgaben zur Ein und Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der Gebäude in Berücksichtigung der vorhandenen Topographie.

7.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotop oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Planungsgebiets: ca. 8.085 m²

Flächen ohne Eingriffe / mögliche Kompensations- / Ausgleichsfläche abzgl. ca. 3.250 m²

Öffentliche Verkehrsfläche / Straße Bestand abzgl. ca. 360 m²

Gesamte Eingriffsfläche Geltungsbereich ca. 4.475 ha
einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff

7.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf unterschiedlich landwirtschaftlich genutzten Flächen:

- Intensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft: vorwiegend Grünlandnutzung, mehrschurig
- Intensiv genutzte Flächen für die Landwirtschaft: Acker

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

Eingriffsbereich: mehrschüriges Grünland

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland, Acker
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Ortsrandlage
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 13 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Aufgrund der mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ist jedoch in Bezug auf den Kompensationsfaktor ein mittlerer Wert zu wählen.

> Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Eingriffstyp / Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des Dorfgebiets eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 zulässig. In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ A**
Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

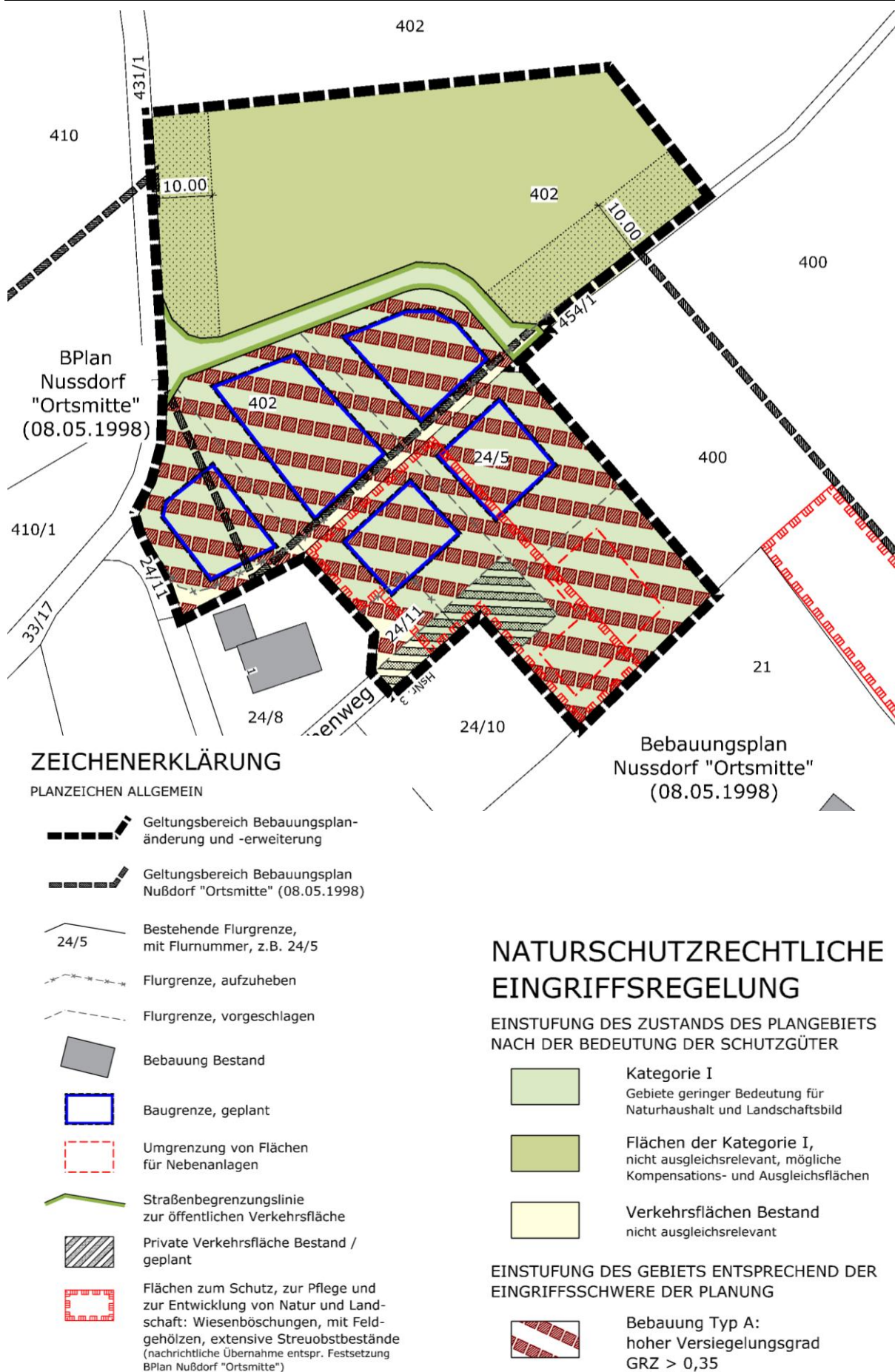


Abb. 11 Einstufung des Planungsgebiets nach Gebietskategorie/Eingriffstyp M 1 : 1.000
Kartengrundlage: DFK © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

7.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

In diesem Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 7.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen).

Die überplanten Bereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans sind als private Straßenverkehrsflächen, private Feldzufahrten, Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Nutzungshinweis „Wiesenböschungen, mit Feldgehölzen, extensive Streuobstbestände“ umfasst eine Fläche von circa 1.230 m² entsprechend digitaler Flächenermittlung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für besagte Fläche die Pflanzung von Obstbäumen zur Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese vor. Die geplanten Maßnahmen wurden bislang noch nicht umgesetzt. Die Fläche wird vollständig überplant und ist 1 : 1 an anderer Stelle nachzuweisen.

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

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

			Fläche (ca.-Werte)
A Ermittlung der Eingriffsflächen			
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets		ca. 8.085 m²
A.2	Festgesetzte Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (Flur Nrn. 400 T, 402 T)		abzgl. ca. 3.250 m²
A.3	Bestehende Erschließungs- / Straßenflächen (Flur Nrn. 24/11 T, 454/1 T)		abzgl. ca. 360 m²
A.4	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i. S. der Eingriffsregelung (Flur Nrn. 24/5, 24/11 T, 400 T)		ca. 4.475 m²
B Erforderlicher Ausgleich			
B.1	<u>Eingriffsflächen Kategorie I: Intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland / Ackerbau)</u>		
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Grünland / Ackerbau	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie I
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,3 – 0,6

	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	0,45
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u> <i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>	
	Eingriffsfläche Flur Nrn. 24/5, 24/11 T, 402 T (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)	4.475 m ²
	Ausgleichsfaktor	0,45
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)	2.014 m²
B2	<u>Eingriffsfläche „Eingriff zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“</u>	
B.2.1	<u>Flächenersatz</u> Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) entsprechend rechtskräftigem BPlan (Flur Nrn. 24/11 T, 24/5 T)	1.230 m²
B.2.2	<u>Ausgleichsfaktor</u> Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation 1 : 1 an anderer Stelle	1
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)	1.230 m²
B.3	<u>Zusammenfassung</u>	
B.3.1	Eingriffsfläche Gesamt	ca. 4.475 m²
B.3.2	Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie I (siehe Ziff. B.1.4)	ca. 2.014 m ²
B.3.3	Ersatz Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend rechtskräftigem BPlan (Flur Nrn. 24/11 T, 24/5 T) 1 : 1 an anderer Stelle	ca. 1.230 m ²
B.3.4	Ausgleichsflächenbedarf Gesamt	ca. 3.244 m²

Tab. 14 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

7.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 4.475 m² besteht ein ermittelter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 3.244 m² anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird in der unmittelbaren Nähe des Eingriffs erbracht werden.

Aus Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Entwicklung eines Biotopkomplexes aus extensiver Streuobstwiese sowie naturnahen, freiwachsenden Heckenelementen entlang bestehender Straßen / Wege geplant.

Im Folgenden werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen näher erläutert.

7.9.3.1 Ausgleichsfläche Flur Nrn. 402 T, Gemarkung Nußdorf

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans stehen im Bereich der Flur Nr. 402 T, Gemarkung Nußdorf circa 3.250 m² potenzielle Ausgleichsflächen zur Verfügung.

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

Bestand

Die überplanten Flächen der Flur Nr. 402 sind landwirtschaftlich intensiv als überwiegend Ackerbauflächen genutzt.

Auf den Flächen befindet sich kein Baumbestand.

Der Bereich wird im Osten und Westen durch bestehende Straßen / Feldwege begrenzt.

Ziele

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland sowie naturnahen Heckenstrukturen in den straßenbegleitenden Randbereichen.

Maßnahmen

- Entwicklung extensiv genutztes Grünland:
 - Vor einer Wiesengründung ist ein Entzug der Nährstoffe erforderlich.
 - Aushagerung
Herbst: Bereich Ackerbauflächen: Abtrag der oberen Bodenschicht von zumindest 20 cm, Einsaat von ca. 15 g/ m² Wintergetreide, Verzicht auf Düngung, Durchführung der Maßnahmen durch Landwirt vor Ort;
Mitte Juni bis Anfang Juli des darauffolgenden Jahres: Erster Schnitt mit Abräumen des Mähguts, Durchführung durch Landwirt vor Ort.
 - Entwicklung Extensivwiese
Juni/ Juli 2020: Vollflächiges Ansäen von zertifiziertem gebietseigenem Saatgut, Durchführung durch Landwirt vor Ort, Schröpschnitt circa 6 – 8 Wochen nach der Einsaat, Schnitthöhe > 10 cm, weitere Schröpschnitte nach Bedarf
 - Maximal 3-schürige Mahd: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Ein Kröpschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
 - Das Mähgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Entwicklung Obstanger:
 - Fachgerechte Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen gemäß Pflanzgebot:
Der Bereich des geplanten Obstangers umfasst eine Fläche von ca. 2.460 m². Je angefangene 125 m² erforderliche Ausgleichsfläche ist mindestens 1 standortgerechter Obstbaum, Mindestpflanzqualität H 3xv STU 12-14 cm zu pflanzen.
 - Die Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen
 - Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen werden entspr. Planeintrag dargestellt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden.
 - Fachmännischer Erziehungschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr, die Bäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
 - Baumverankerung mit Dreibock.
- Pflanzung naturnaher Heckenstrukturen:
 - Der Anteil der Gehölzstrukturen an der Teilbereichsfläche beträgt mind. 60%, dies entspricht einer Pflanzfläche von ca. 245 m² im Osten bzw. ca. 230 m² im Westen.

- Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Hecken- und Feldgehölzelemente auszubilden. Für die einzelnen Heckenelemente sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei bevorzugt Vogelschutz- und -nährgehölze sowie Bienen-trachtpflanzen („Bienenweide“) zu verwenden.
- Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baum-schulware zu verwenden.
- Verwendung von standort- und klimagerechten Arten, orientiert an der potenzi-ellen natürlichen Vegetation.
- Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölz pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche, Pflanzung im Dreiecksverband.
- Der Anteil der Sträucher beträgt mind. 80%, der Anteil der Bäume in der Qualität Heister beträgt mind. 1%.
- Über die gesamte Länge der geplanten Heckenstrukturen ist eine Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Solitär-Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung, anzule-gen. Je angefangene 15 lfm ist mind. 1 Solitärbaum zu pflanzen.
- Mindestqualitäten: Sträucher: vStr H50-80 cm,
 Bäume: Hei 2xv H80-120 cm,
 Solitärbäume: H 3xv STU 16-18.
- Mulchen der Pflanzfläche mit Stroh.
- Die Mindestbreite der einzelnen Feldgehölz- / Heckenelemente beträgt 6 m, die Pflanzung ist mindestens 3reihig durchzuführen. Die Pflanzung ist mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
- An den Gehölzpflanzungen sind naturnahe Saumstrukturen zu entwickeln:
blütenreiche Krautflur durch Ansaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgut-mischung (z.B. Samenmischung „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ Anteil Blumen 100%), maximal 1-schürige Mahd im Herbst (Sept. / Okt.).
- Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaft-lich zu verwerten.
- Allgemeine Vorgaben:
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
 - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.
 - Kennzeichnung der Fläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Eichenpfosten, Abstand max. 15 m.

Bewertung der Maßnahme

Die Schaffung des Biotopkomplexes ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durch-geführt werden, kann ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächen-verhältnis **1 : 1** anerkannt werden.

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 402 T: ca. 3.250 m²

Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 402 T: ca. 3.250 m²

7.9.3.2 Übersicht über den erbrachten Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets

Ausgleichsbedarf gesamt: ca. 3.244 m²

Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 402 T: ca. 3.250 m²

**Differenz Ausgleichsbedarf – erbrachter Ausgleich: Überschuss
ca. 6 m²**

Tab. 15 Übersicht Ausgleichsflächen

Die Übersicht zeigt, dass der Ausgleich vollständig erbracht werden kann.



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ALLGEMEIN

- Geltungsbereich Bebauungsplan-änderung und -erweiterung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nußdorf "Ortsmitte" (08.05.1998)
- Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 24/5
- Flurgrenze, aufzuheben
- Flurgrenze, vorgeschlagen
- Bebauung Bestand
- Baugrenze, geplant
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

- Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche Bestand / geplant

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung Ausgleichsfläche
- Extensive Grünlandnutzung
- Laub- / Obstbaum, zu pflanzen Standortvorschlag
- Naturnahe, freiwachsende Heckenstrukturen
- Pflanzfläche Heckenstrukturen

Abb. 12 Ausgleichsfläche Flur Nr. 402 T

M 1 : 1.000

7.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

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

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

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und -flächen können aufgrund der Lage, in Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Nutzung, dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Die überplanten Flächen des Planungsgebiets werden als mehrschüriges Grünland beziehungsweise als Ackerbauflächen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf der Fläche befindet sich kein Baumbestand.

Prognose zu Schädigungs- und Störungsverboten

Durch die Planung gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslöse „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen, der tatsächlichen Gegebenheiten sowie der Lage im unmittelbaren Siedlungsumfeld und der daraus resultierenden Kulissenwirkung ist nach derzeitiger Einschätzung im Planungsgebiet nicht von einem Kiebitzvorkommen auszugehen.

Es sind keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und des Fehlens von essenzieller Habitatrequisiten wie Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten oder Überwinterungsmöglichkeiten ist ein Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse unwahrscheinlich.

Im Eingriffsbereich befinden sich zur Fortpflanzung keine geeigneten Gewässer. Ein Vorkommen von Amphibien im Eingriffsbereich auch in Bezug auf Fortpflanzungsstätten bzw. Teillebensraum im Rahmen der Überwinterung ist unwahrscheinlich.

Innerhalb des Eingriffsbereichs fehlen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Alternative ist die sogenannte Nullvariante (siehe hierzu Kap. 7.7 dieser Begründung / Umweltbericht). Dies ist jedoch nicht planerisches Ziel der Gemeinde.

Die vorliegende Planung sieht eine Arrondierung des Hauptortsteils Nußdorf vor. Der angebundene Standort stellt in Größe und Lage eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar.

Alternative unbebaute Gebiete in Innerortslagen stehen der Gemeinde nicht oder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung.

Die überplanten Flächen bietet sich auf Grund der Vorprägung durch das angrenzende Siedlungsgebiet für eine bauliche Entwicklung an.

7.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

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

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Nußdorf
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein, (BayStMUG 2008)

- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und Heimat
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Schalltechnische Untersuchung
Verfasser: Dipl.-Met. Isabel Trautsch, ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, Stand: 01.10.2021
- Geruchsimmissionsgutachten
Verfasser: Dipl.-Met. Isabel Trautsch & Dr.-Ing. Wolfgang Henry, ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, Stand: 01.10.2021

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003) verwendet.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt der Landkreis Traunstein zu benachrichtigen.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand vorlagen. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

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

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

Negative Auswirkungen können vor allem dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Durchgrünung und der Ausgleichsflächen nicht erzielt wird.

Eine Fertigstellung der Ausgleichsflächen und der Eingrünungsmaßnahmen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung vorgegeben.

Es empfiehlt sich zudem in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in festzulegenden Zeitabständen eine Überprüfung der durchgeführten Maßnahmen. Eine erste Überprüfung sollte spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

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

7.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Der Gemeinde Nußdorf liegt ein Antrag auf eine Erweiterung des Bebauungsplans „Nußdorf-Ortsmitte“ vor. Im nördlichen Bereich des Ortskerns sollen sechs Bauparzellen entwickelt werden, die zur Siedlungsentwicklung beitragen.

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nußdorf - Ortsmitte“ (08.05.1998). Die übrigen Bereiche des überplanten Gebiets befinden sich im unbeplanten Außenbereich und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Vorhaben ist eine Änderung beziehungsweise Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich.

Die überplanten Bereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans sind als private Straßenverkehrsflächen, private Feldzufahrten, Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe folgende Abbildung).

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

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Immissionen	gering	gering	gering	gering
Mensch: Freiraum / Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	mittel	gering	gering
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

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

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

Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan ist das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung.

Auch das Schutzgut Pflanzen und Tiere weisen mittlere Auswirkungen durch vorliegende Planung auf

Die neuen Bauflächen führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt. Durch die geplanten Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Ein- beziehungsweise Durchgrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben.

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

Wie unter Kapitel 7.8 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 4.475 m² besteht ein ermittelter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 3.244 m² anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird in der unmittelbaren Nähe des Eingriffs erbracht werden.

Aus Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Entwicklung eines Biotopkomplexes aus extensiver Streuobstwiese sowie naturnahen, freiwachsenden Heckenelementen entlang bestehender Straßen / Wege geplant.

Für die Pflanzungen im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist allgemein gebietsheimisches (autochthones) Material zu verwenden. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist allgemein nicht zugelassen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Gemeinde Nußdorf, den

.....

Toni Wimmer, Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
Stand: 1978
- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
Bericht ACB-1021-216054/03 ACCON GmbH, Greifenberg, 01.10.2021
- GERUCHSIMMISSIONSGUTACHTEN
Bericht ACB-0426-266064/02, ACCON GmbH, Greifenberg, 17.04.2026
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN
Gemeinde Nußdorf

Anlagen

- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
Bericht ACB-1021-216054/03 ACCON GmbH, Greifenberg, 01.10.2021
- GERUCHSIMMISSIONSGUTACHTEN
Bericht ACB-0426-266064/02, ACCON GmbH, Greifenberg, 17.04.2026