

# Umweltbericht mit integrierter naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

## BEBAUUNGSPLAN „Alte Säge“ Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz



Umweltbericht Bearbeitungsstand **05.01.2023**

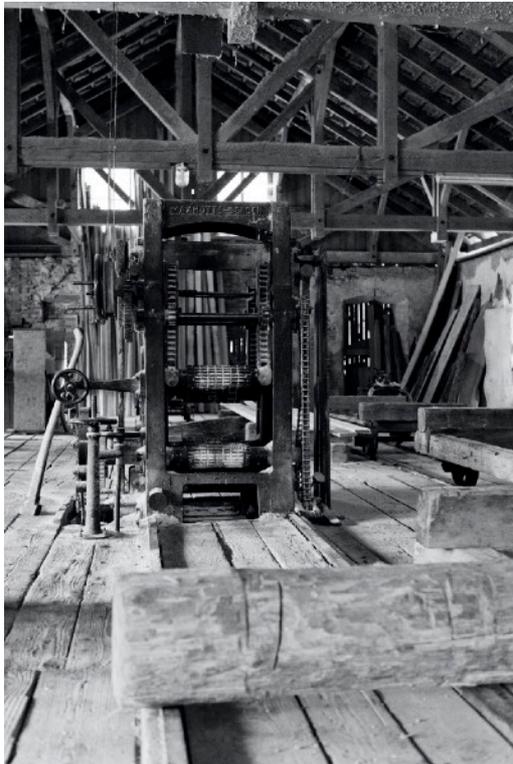
Beschlussfassung .....

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Vorhaben und Planungsgrundlagen</b>	<b>5</b>
1.1 Vorhaben	5
1.2 Planungsgrundlagen	5
1.3 Gebietshistorie	5
<b>3 Natürliche Grundlagen</b>	<b>12</b>
3.1 Morphologie, Geologie, Boden, Klima	12
3.2 Gewässer und Grundwasser	12
3.3 Lebensräume, Pflanzen- und Tierwelt, Nutzungen	15
3.3.1 Aktuelle Nutzungen, Lebensräume	15
3.3.2 Pflanzen und Tiere	17
3.3.3 FFH-Gebiete	18
3.3.4 Potenziell-natürliche Vegetation	19
<b>4 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>	<b>20</b>
4.1 Auswirkungen auf den Menschen - Siedlung und Erholungsraum	21
4.2 Auswirkungen auf den Menschen - Emissionen / Immissionen	21
4.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	21
4.4 Auswirkungen auf FFH-Flächen und Landschaftsvorbehaltsgebiete	22
4.5 Auswirkungen auf den Boden (Inanspruchnahmen)	22
4.6 Auswirkungen auf Gewässer und Grundwasser sowie den Wasserhaushalt	23
4.7 Auswirkungen auf Luft und Klima	23
4.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	24

4.9 Auswirkungen auf das Landschaftsbild	25
4.10 Wechselwirkungen und zusammenfassende tabellarische Bewertung	26
<b>5 Entwicklungsprognosen zum Umweltstandard</b>	<b>27</b>
5.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	27
5.2 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung	28
<b>6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich</b>	<b>29</b>
<b>7 Sonstige Angaben</b>	<b>30</b>
7.1 Charakterisierung der Bewertungsgrundlagen und der technischen Verfahren	30
7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	30
7.3 Beschreibung erforderlicher Überwachungsmaßnahmen	31
<b>8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>31</b>
<b>9 Auswertung der Umweltprüfung für die Eingriffsregelung</b>	<b>33</b>
9.1 Planungs- und Bewertungsgrundlagen zur Gewichtung des Eingriffs	33
9.2 Tabellarische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	34
9.3 Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht im Geltungsbereich	35
9.4 Ausgleich nach Artenschutzrecht innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs	38
9.3 Ausgleichsflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes	39
9.4 Ausgleichsflächen ausserhalb des Plangebietes	41
9.5 Vermeidungs-, Ausgleichs- und Stützungsmaßnahmen	45
Artenschutzfachliche Baubegleitung	45
Auflistung der Maßnahmen aus der saP - Vermeidungsmaßnahmen	45
Auflistung der Maßnahmen aus der saP - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	47
9.6 Bilanzierung der Flächen	48

**Gutachten:**

- (1) Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben B-Plan „Alte Säge“ , Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz, Landkreis Traunstein, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, **Bearbeitungsstand 26.06.2017 aktualisiert 12/2022**
- (2) FFH-Vorprüfung gem. §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 für das FFH-Gebiet Nr. 8041-302 „Alz vom Chiemsee bis Altenmarkt“ zum Bauvorhaben „Alte Säge“, Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz , Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, **Bearbeitungsstand 03. Juli 2017, aktualisiert 25.11.2017**
- (3) **Lärmschutzgutachten Steger & Partner ? Fehlt noch !**
- (4) Verwendet wurde auch das Gutachten:  
Neubau einer Kraftwerksanlage Fa. Dietl, Altenmarkt Begutachtung der biogenen Sohlabdichtung der Alz, Hydrogeologisches Gutachten, 15.07.1996, Dr. Werner Knorr, (Von der /HK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Hydrogeologie)



**Blick in die namensgebende „Alte Säge“**



## 1 Vorhaben und Planungsgrundlagen

### 1.1 Vorhaben

Die Gemeinde Altenmarkt plant die rechtliche Sicherung des langjährig gewerblich genutzten Gebietes im Bereich Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz Fl.St. 480 - 483, 485 - 487, 487/1, 494, 498, 217/2

Vorgesehen ist ??? aus Text der BP Begründung Arch Bobinger fehlt noch

### 1.2 Planungsgrundlagen

Verwendet werden neben digitalen Daten (DFK, DOP, Fachkarten) des Landesvermessungsamtes Bayern, der im LfU integrierten Fachbehörden und des BIS Bayern sowie ergänzenden eigenen Bestandsaufnahmen und punktuellen Vermessungen mit genauer GPS-Vermessungseinrichtung, soweit sie für Fachaussagen erforderlich sind, vor allem Fachgutachten aus den Bereichen Biologie und Lärmschutz.

### 1.3 Gebietshistorie

Die beplanten Bereiche sind bereits langjährig in unterschiedlicher Intensität gewerblich genutzt.

Durch die enge Verzahnung von “Berg und Fluß“ sowie einigen Ausgleichsmaßnahmen der letzten 20 Jahre haben sich nebeneinander intensiv genutzte Flächen (wie die Mühlengebäude und permanente Lagerbereiche) neben extensiven Nutzungen, ruderalen Randbereichen sowie sehr naturnahen Teilflächen entwickelt.



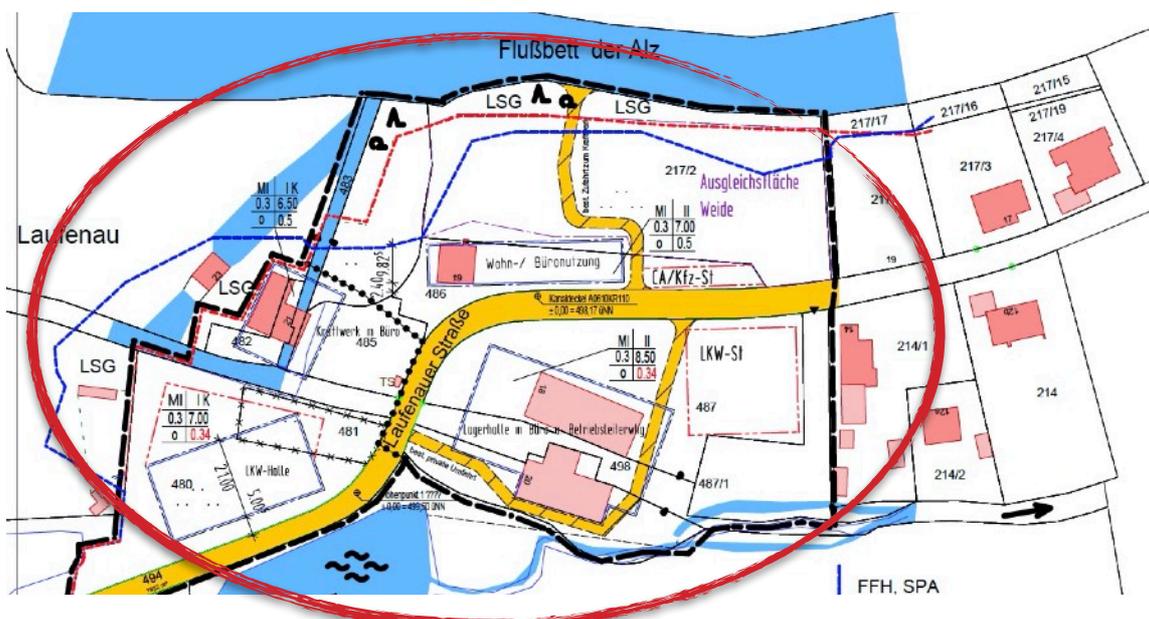
In der Urpositionskarte Bayern (1817-1872) sind der Triebwerksbach, erste Gebäude und der Fischweiher bereits eingetragen.

Die Aufnahme von 1945 gibt bereits einen konkreten Überblick über die damaligen Nutzungsverhältnisse und zeigt den früheren Mühlbachverlauf. Sichtbar wird auch, dass die höhergelegenen Flächen intensiv, die nun als Ausgleichsflächen konzipierten alznäheren Bereiche landwirtschaftlich, jedoch nicht gewerblich genutzt waren. Ebenso sieht man das Gebäude auf dem nun als LKW-Halle/Füllerei neu vorgesehene Geländebereich (aktuell Lagerfläche).

Die Aufnahme stammt vom 09.04.1945 (aus dem Archiv des Bay. Landesvermessungsamtes).



Unten ein Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf, Stand 24.02.2022 (Architekt Karl Bobinger)



Büro Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner

Hans-Carossa-Str. 10a 84503 Altötting Tel 08671 1657 mobil 0171 6556762 Fax 08671 8418

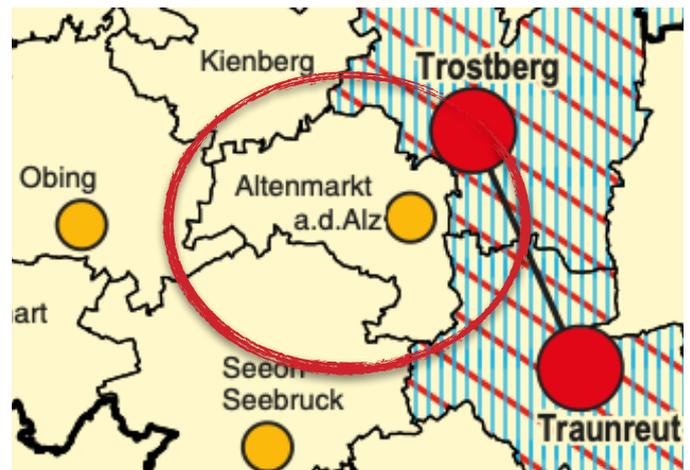
altoetting@t-online.de

## 2 Übergeordnete Rahmenplanungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der bereits ein Mischgebiet als gebietskategorie vorsieht.

In den übergeordneten raumbedeutsamen Planungen wie dem Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP) werden u.a. die raumstrukturellen Ziele als Basis der weiteren raumordnerischen Entwicklung festgelegt.

Diese übergeordneten Planungen werden in größeren Abständen aktualisiert. Im LEP<sup>1</sup> von 2013, geändert durch VO vom 21.02.2018, Stand 2020 ist Altenmarkt als „Allgemeiner ländlicher Raum“ charakterisiert. Angrenzend Trostberg und Traunreut sind als „ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ sowie „Besonderem Handlungsbedarf“ aufgeführt.



In Nr. 2.2.5 des LEP Bayern wird zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ ausgeführt:

„(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Hierzu wird erläutert „(...) Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.“

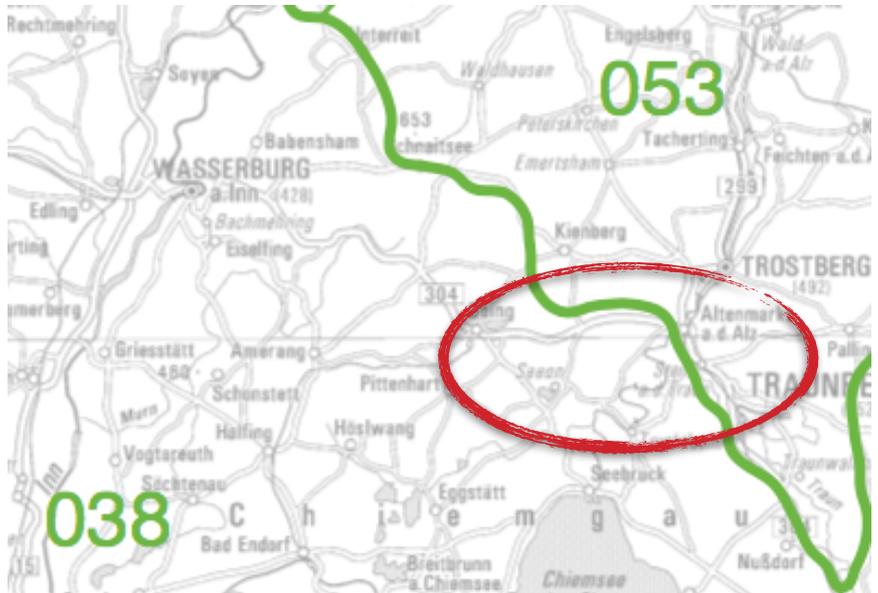
Der Regionalplan<sup>2</sup> in der aktuellen Fassung übernimmt diese Ziele und die Raumzuordnung des LEP. Hinsichtlich der Raumstruktur wird Altenmarkt als **Grundzentrum** eingestuft.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

<sup>2</sup> Regionalplan Südostoberbayern (18) 5. Fortschreibung ; Verbindlicherklärung durch die Regierung von Oberbayern vom 28.09.2005 rechtskräftig seit 19.11.2005, Stand 2022

Das Planungsgebiet liegt im Grenzbereich der Naturräume *“Voralpines Hügel- und Moorland”*, hier mit der Haupteinheit Nr. 038

dem *“Inn-Chiemsee-Hügelland”* und den *„Inn-Isar-Schotterplatten“* mit der hier zutreffenden Haupteinheit *„Alzplatte“*.

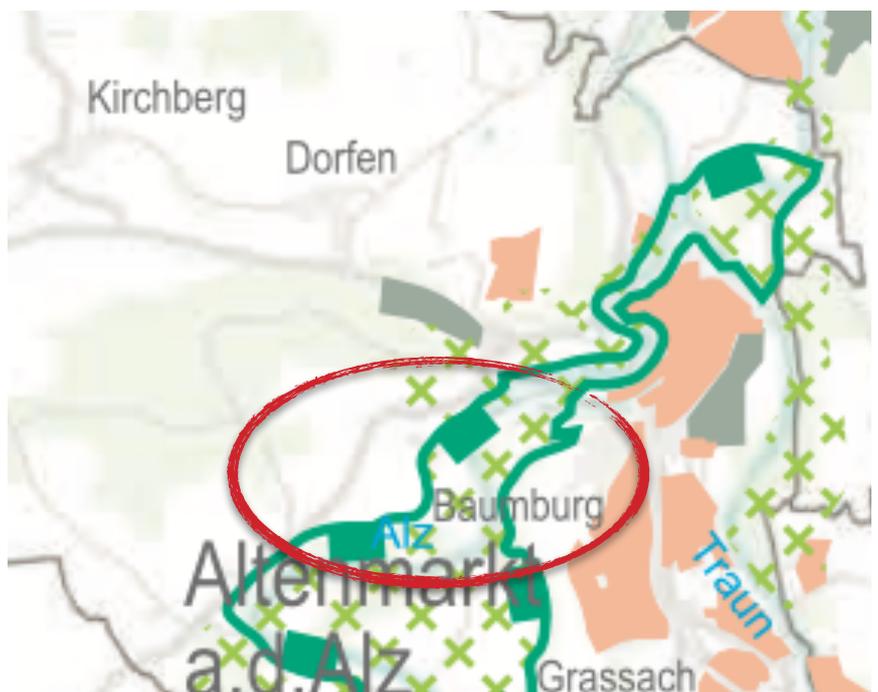


In der Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete (grüne Kreuze) und Schutzgebiete dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet (grüne Linie) mit dem Namen *LSG-00431.01 [TS-08] LSG "Oberes Alztal"*

Im Umfeld sind drei landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgesetzt.

Westlich befindet sich das Gebiet *„27: Alztal vom Chiemsee bis Altenmarkt a.d.Alz“* vom Norden reicht das Gebiet 48 *„Alztal von Altenmarkt a.d.Alz bis Burgkirchen a.d.Alz“* bis Altenmarkt und im Süden von Altenmarkt setzt es sich als Gebiet Nr. 51, *Trauntal von Traunstein bis Altenmarkt a.d.Alz“* fort.

In Landschaftsvorbehaltsgebieten sollen *„(...) die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft*



und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden.(...)“ (Auszug aus den Zielen in Nr. 3.1 des Regionalplans).

Für den näheren Planungsbereich zeigt ein Ausschnitt aus dem Fin-Web (Stand 13.12.2022) unten auf dieser Seite, dass das Gebiet weitgehend mit, teilweise sich überlagernden Schutzkategorien belegt ist. Die Abgrenzungen können dabei ausschließlich fachlich interpretiert werden, da die Darstellung nicht flächenscharf ist.



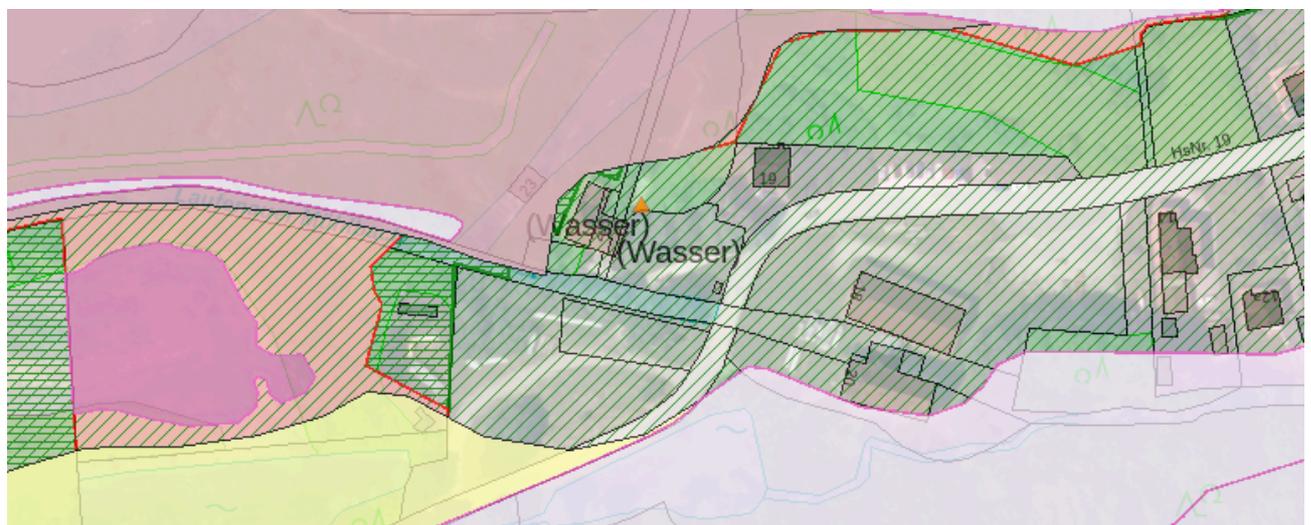
Es handelt sich um folgende Gebiete:

Flora-Fauna-Habitat - FFH 8041-302.01 Alz vom Chiemsee bis Altenmarkt

Vogelschutzrichtlinie *Chiemseegebiet mit Alz (SPA-Gebiet)*

Landschaftsschutzgebiet LSG-00431.01 [TS-08] LSG "Oberes Alztal"

Biotopkartierung Flachland  
 7941-0128-001 Leitenwald nördlich von Baumburg  
 7941-1004-001 Naturnahes Stillgewässer i.d. Laufenuau  
 7941-1003-001 Auetypische Gehölzstrukturen a.d. Alz bei Laufenuau  
 7941-1003-003 Auetypische Gehölzstrukturen a.d. Alz bei Laufenuau



Die Biotopkartierung betrifft ausser den Gehölzstrukturen an der Alz und am Mühlbach ...



... auch die 2009/2010 als EEG-Maßnahme ausgeführte Ausleitung mit Umgestaltung der Wiese zum naturnahen Stillgewässer



Die grüne diagonale Schraffur stammt vom ABSP bezieht sich nicht auf bestehende ökologische Werte, sondern auf Renaturierungsziele. Diese Ziele werden durch die geplanten Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen gefördert.

### **FFH-Gebiete, Ausgleichs- und Ersatzgebiete (A/E-Gebiete) und EEG-Maßnahmen**

Alle ökologisch besonders wertvollen Flächen befinden sich weitgehend ausserhalb des Planungsbereiches, können aber durch die unmittelbare Benachbarung beeinflusst werden. Deshalb wurde das Gebiet mit entsprechenden Begutachtungen umfassend geprüft. Die FFH-Vorprüfung (Vorprüfung, ob Auswirkungen auf die Ziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind) und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegen bei und sind inhaltlich in diesem Bericht berücksichtigt.

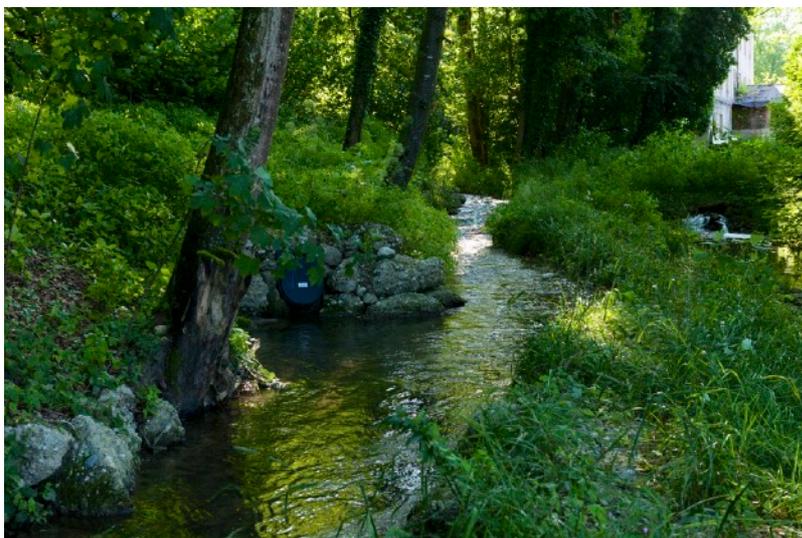
Naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzgebiete befinden sich bisher nicht im Planungsgebiet. Für den aus der Biotopkartierung herausgenommen und teilweise im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens geschlossenen Mühlbach wurde ein Umleitungsgerinne angelegt, das wiederum als Teilmaßnahme gem. EEG-Gesetz nach Art und Wassermenge ausgebaut wurde.



Die Luftaufnahme rechts zeigt den ursprünglichen Lauf des alten Mühlbach, der zwischen der Mühle und dem Sägewerk (Bild oben) durchfloss.



Aus Bildflug 62084/0 Nr. 701 vom 26.10.1962 (Landesamt für Vermessung und Geoinformation)



Der Umleitungsbach wurde an den Böschungsfuß gelegt und ausschließlich natürlich befestigt.



### **3 Natürliche Grundlagen**

#### **3.1 Morphologie, Geologie, Boden, Klima<sup>3</sup>**

Das Planungsgebiet in der Laufenua befindet sich auf der gleichen unteren Terrassenstufe wie auch Altenmarkt. Die maximale Höhendifferenz innerhalb der gewerblich nutzbaren Bereiche beträgt ungefähr 2 m zwischen 497,8 müNN bis rd. 499,5 müNN. Die Hauptstraße (B304) in Altenmarkt hat hier eine Höhe von ungefähr 497,5 müNN. Die im Gebiet integrierte geplante Ausgleichsfläche liegt um 1 bis 3 Meter tiefer als die Gewerbefläche im Bereich zwischen 496 bis 497 müNN m und grenzt an die alte Alz, die hier noch die Wassermenge gemäß Restwasservereinbarung aufnimmt. Die Alz hat hier eine Höhe um 493,4 müNN, der Niederterrassenbereich befindet sich zwischen Alz und der Baumburger Anhöhe mit über 550 müNN.

Das Planungsgebiet liegt vollständig in einem lt. Bodenübersichtskarte M = 1: 200 000 als „*Vorherrschend Kalkpaternia aus carbonatreichen, sandigen bis schluffigen über kiesigen Auenablagerungen*“ beschriebenen Bereich. Diese Ablagerungen der älteren Auenstufe sind oft kleinräumig wechselnd.

Nach der Bodengütekarte<sup>4</sup> ist das relativ kleine Gebiet mit „5L“ also einer Ertragsmesszahl von 50-59 (= mittel) und „Lehm“ eingeordnet.

Der Bereich gehört zur Temperaturzone zwischen 7 bis 7,5°C im Jahresmittel. Der jährliche Niederschlag liegt zwischen 1300 und 1400 mm<sup>5</sup>. Entsprechend ist das Planungsgebiet nach dem Trockenheitsindex als „sehr feucht“ einzustufen.

#### **3.2 Gewässer und Grundwasser**

Die Oberflächengewässer sind aus dem Planungsgebiet ausgegrenzt, prägen aber natürlich den Landschaftsraum. Im Norden und teilweise Westen begrenzt der Mühlbach das Gebiet, im Norden grenzt die Alz nördlich unmittelbar an.

Im Westen und Süden grenzt die Mühlbachausleitung an, die über neu angelegte Bäche einen ebenfalls als EEG-Maßnahme hergestellten Still-/Flachwasserbereich und den früheren Eisweiher durchfließt um dann im weiteren Verlauf den umgebauten alten Mühlbach zu bewässern. Die frühere gewerbliche Nutzung war auch wesentlich durch Wasserkraftnutzung für das Sägewerk geprägt.

---

<sup>3</sup> Geologische Karte von Bayern, M = 1: 500 000, München, 1981

<sup>4</sup> Bodengütekarte v. Bayern 4 Blatt Nr. 37 (Traunstein) M = 1: 100 000, 1960

<sup>5</sup> Klimakarte des Gebietes der Landesbauernschaft Bayern; M = 1: 1 000 000, 1942

Aus den folgend wiedergegebenen Hauptwerten des gewässerkundlichen Dienstes Bayern geht hervor, dass bei einer Pegelnullpunktshöhe des Pegel Altenmarkt von 492,71 müNN ein bisher maximaler Wasserstand von 2,18m bzw. 494,89 müNN auftrat.

Wasserstand (1976 - 2013)				
	Winter	Sommer	Jahr	
NW	15,0	15,0	15,0	cm
MNW	27,0	33,0	26,0	cm
MW	53,0	65,0	59,0	cm
MHW	102	125	130	cm
HW	155	218	218	cm

Höchste Wasserstände		
1.	218 cm	04.06.2013
2.	193 cm	04.08.1991
3.	169 cm	14.08.2002
4.	165 cm	23.05.1999
5.	155 cm	16.01.2011



Für das Planungsgebiet ist nach den Angaben des WWA Traunstein bei  $HQ_{100}$  mit einem Wasserstand der Alz von 496,45 müNN und bei  $HQ_{\text{extrem}}$  mit einem Wasserstand von 497,50 müNN zu rechnen.



Der Schnitt durch Alz und Uferbereiche auf Höhe der geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (siehe Darstellung in Nr. 3.3.2, sowie in den Abschnitten 4, 5 und vor allem 6) verdeutlicht, dass im Ausgleichsbereich nur bei  $HQ_{\text{extrem}}$  flächiges Hochwasser zu erwarten ist, also erst über  $HQ_{100}$ . Dargestellt ist oben ein graphisch modifiziertes Alzprofil des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein mit nachgetragenen  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$ -Linien zur Verdeutlichung der Überschwemmungssituation der als Ausgleichsfläche vorgesehenen Aue.

Bei Aufbau der in der saP geforderten Habitate für Zauneidechse und andere Reptilien sind allerdings die zunehmend prekären Hochwasserereignisse zu beachten. Auch wenn die Überflutungen aufgrund der an-

genommenen Seltenheit als normales „Lebensrisiko“ der Reptilien eingestuft werden können, sofern sie diese Flächen selbst besiedeln, können sie nicht als vollwertiger Ersatz für die geringer oder nicht betroffenen bisherigen Habitate angeboten werden. Auch Habitatelemente sind in diesen Bereichen aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Das Grundwasser ist im Nahbereich auch durch den früheren Betriebsbrunnen bekannt. Nach Angaben des Eigentümers lag der Grundwasserstand meist im Bereich um 6 bis 7 Meter unter GOK, also bei rd. 493 müNN. Das überbaubare Gelände südlich der Laufenaauer Straße hat eine natürliche Höhe um 499 müNN und fällt Richtung Laufenaauer Strasse / LKW-Stellplätze auf rd. 497,5 / 498 müNN.

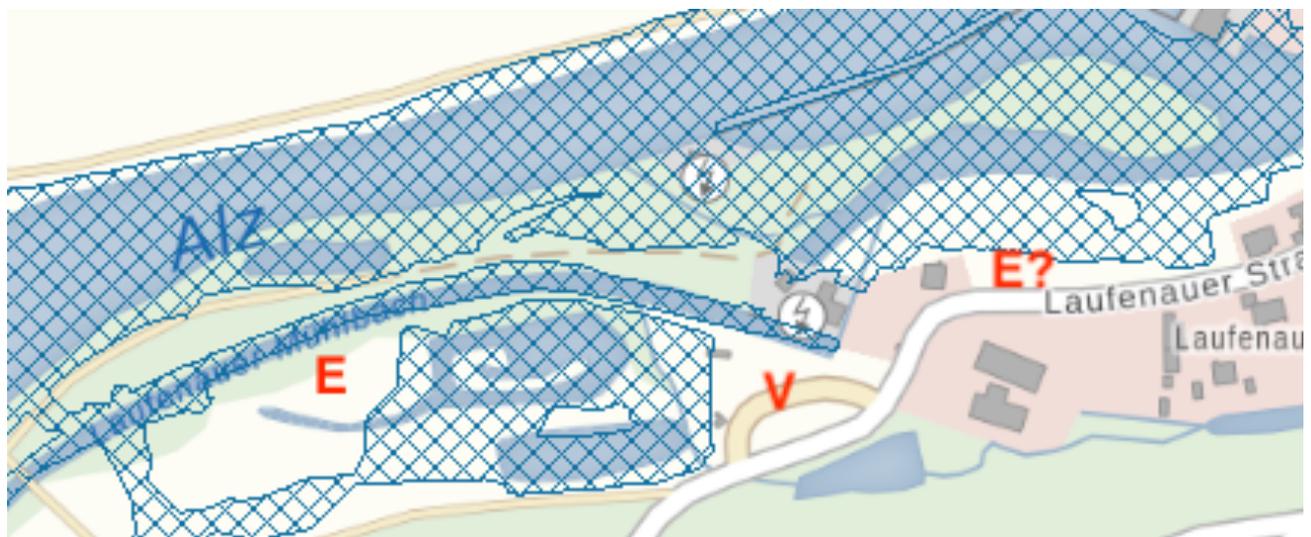
In welchem Umfang bei Hochwasserständen der Alz Rückstauaufhöhungen des Grundwassers erfolgen, ist nicht bekannt. Es können deshalb bei den genannten Höhen, also knapp 495 müNN beim Pegelnullpunkt, bzw. im Gebiet 496,5 müNN bei HQ<sub>100</sub> und 497,5 müNN bei HQ<sub>extrem</sub> Auswirkungen auf eventuelle Unterkellerungen bei Hochwasserereignissen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Auch die tieferliegende Ausgleichsfläche ist demnach noch über 3,5 bis über 4 m über dem **normalen** Grundwasser und somit in der oberflächennahen Entwicklung nicht vom Grundwasserstand beeinflusst.

Nach den Angaben in einem Gutachten von Dr. Knorr<sup>6</sup> befindet sich das Grundwasser oberstromig des Gebietes auf einer Höhe von rd. 498 bis 499,5 müNN, also ungefähr 4 m unter der Alzsohle.

Angaben zur GW-Fließrichtung liegen nicht vor. Angenommen wird der Zufluss zur Alz.

Die Darstellung zeigt die festgesetzten Überschwemmungsgebiete HQ 100.



Der geplante „Eidechsen-Vergrämungsbereich“ ( **V** ) liegt ausserhalb des HQ 100, ebenso der Ersatzlebensraum ( **E** ). Die Fläche **E?** steht ebenfalls zur Verfügung, wird auch aktuell bereits von den Eidechsen etwas genutzt, ist jedoch aufgrund der HQ100-Einordnung des alzseitigen Umfeldes nur stabilisierende Zusatzfläche.

<sup>6</sup> Neubau einer Kraftwerksanlage Fa. Dietl, Altenmarkt Begutachtung der biogenen Sohlabdichtung der Alz, Hydrogeologisches Gutachten, 15.07.1996, Dr. Werner Knorr, (Von der /HK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Hydrogeologie)

### **3.3 Lebensräume, Pflanzen- und Tierwelt, Nutzungen**

#### **3.3.1 Aktuelle Nutzungen, Lebensräume**

Die folgenden Fotos zeigen die in wechselnder Intensität als Stellplatz und Lagerplatz genutzten Bereiche beidseitig der Laufenaier Straße. Der Lagerplatz westlich der Strasse war früher mit Gebäuden bestanden, wie die Aufnahmen von 1962 (unten) und 1957 in Nr. 8 (Zusammenfassung) zeigen.





Oben: Lagerfläche zwischen „Alter Säge“ und Laufener Strasse. Unten: LKW-Stellplätze



Die Bestandssituation wurde in der FFH-Vorprüfung<sup>7</sup> und der saP<sup>8</sup> umfassend hinsichtlich der Artenschutzfragen untersucht. Diesbezüglich wird vor allem auf die detaillierte saP verwiesen.

Kennzeichnend für die aktuelle Nutzung ist der Wechsel zwischen intensiver und extensiver Beanspruchung der Flächen, der den jeweiligen wirtschaftlichen Aktivitäten entspricht, aber auch Auswirkungen auf den Artenbestand hat. So ist die Lagerung von Holz ein wichtiger Habitataspekt für die Eidechsen. Die aktuellen Holzlagerungen erfolgen allerdings durch Nachbarn und werden von der Firma Johann Dietl bisher lediglich zugelassen. Im Rahmen der Neuordnung des Gebietes werden sie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde rückgebaut.

### 3.3.2 Pflanzen und Tiere

*„Die naturschutzfachliche Bedeutung des Schutzgebietes 8041-302 „Alz vom Chiemsee bis Altenmarkt“ beruht im Wesentlichen auf seiner Funktion als naturnahes und natürliches Fließgewässer sowie des funktionalen Zusammenhangs zwischen aquatischen, amphibischen und aquatischen Lebensräumen mit Leitenwäldern, Mooren und Streu- und Nasswiesen.“ (aus der FFH-Vorprüfung von Umweltplanungsbüro A. Scholz, 2017)*

Lt. FFH-Vorprüfung sind folgende Anhang II-Arten der FFH-Richtlinie im Standard-Datenbogen aufgeführt (Einzelheiten und EU-Code vgl. Abschnitt 3.3.3 sowie vor allem die beigegefügte FFH-Vorprüfung):

Kriechender Sellerie (*Apium repens*),  
Rapfen (*Asipus asipus*)  
Biber (*Castor fiber*)  
Mairenke (*Chalcalburnus chalcoides mento*)  
Groppe (*Cottus gobio*)  
Perlfisch (*Rutilus frisii meidingeri*)  
Gebänderte Kahnschnecke (*Theodoxus transversalis*)

*Als andere wichtige Tierarten sind zusätzlich genannt der Laubfrosch (*Hyla arborea*)*

In der saP von Umweltbüro Scholz werden

---

<sup>7</sup> FFH-Vorprüfung gem. §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 für das FFH-Gebiet Nr. 8041-302 „Alz vom Chiemsee bis Altenmarkt“ zum Bauvorhaben „Alte Säge“, Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, **Bearbeitungsstand 03. Juli 2017 /25.11.2017**

<sup>8</sup> Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben B-Plan „Alte Säge“, Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz, Landkreis Traunstein, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl 1, 84189 Wurmsham, **Bearbeitungsstand 26.06.2017**

„(...) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.“

Dies betrifft die Reptilien und Vögel „sowie kursorisch weitere relevante Tierarten“ erweitert durch die „(...) Erfassung der vorhandenen Strukturausstattung im Gebiet wurde um Gebäudekontrollen nach möglichen Fledermausquartieren an den vom Rückbau betroffenen Gebäuden erweitert (Dr. Andreas Zahn, Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern). „



Für die „(...) Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) (...)“ wird auch ein Ersatzlebensraum erforderlich. Es gibt dabei zwei räumlich an den Eingriffsbereich angrenzende Flächen, von

denen eine optimale Eignung aufweist, die zweite Fläche geeignet ist, jedoch durch bedingt hochwassergefährdet ist und deshalb nur als zusätzliches Verbreitungsgebiet in Frage kommt. **Nähere Angaben hierzu unter Nr. ???**

**????**

### 3.3.3 FFH-Gebiete

Die Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-Gebiete) bildet zusammen mit der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete) das europäische Naturschutzprojekt „NATURA 2000“, das Arten und Lebensräume in einem Länder übergreifenden Biotopverbundnetz schützen und damit die biologische Vielfalt dauerhaft erhalten soll. Da dieses Gebiet unmittelbar angrenzt erfolgte eine Vorprüfung zur Ermittlung einer eventuellen Betroffenheit. **Als Ergebnis der FFH-Vorprüfung stellt der Gutachter fest:**

*„Eine erhebliche Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und somit des Schutzzweckes des FFH-Gebietes „Alz vom Chiemsee bis Altenmarkt“ 8041-302 ist durch die geplanten Bauvorhaben in der Laufenu, Gemeinde Altenmarkt, nicht zu erkennen. Potenzielle Wirkungen wie Flächenverlust, Beeinträchtigung der Standortbedingungen oder eine Veränderung von Lebensraumstrukturen sind auf Grund der Art und Lage des Vorhabens nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des FFH-Le-*

*bensraumtypen FFH-Vorprüfung, B-Plan „Alte Säge“, Altenmarkt a.d. Alz des Anhang I FFH-Richtlinie oder auf Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie können insofern ausgeschlossen werden.*

*Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben können somit ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG bzw. Art. 49a Abs.1 BayNatSchG ist nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich.“*

### 3.3.4 Potenziell-natürliche Vegetation

Während die vorhandenen Pflanzenbestände oft die derzeitige wirtschaftliche Bedeutung der Gehölzarten widerspiegeln, gibt die "potenziell - natürliche" Vegetation Auskunft über die den Bedingungen optimal angepassten Arten. "Potenziell-natürlich" ist die Vegetation, die sich ohne Eingriffe des Menschen bei den gegebenen Verhältnissen von selbst einstellen würde. Sie soll bei Pflanzungen in der freien Landschaft grundsätzlich als wichtige Entscheidungsgrundlage verwendet werden. Das LfU hat die Abgrenzungen aktualisiert und als pnV\_500 Bayern“ und in der Übersichtskarte M = 1: 500 000 des BfN zur Verfügung gestellt<sup>9</sup>. Auch im “Handbuch der natürlichen Waldgesellschaften Bayerns”<sup>10</sup> werden die potenziell-natürlichen Waldgesellschaften Bayerns charakterisiert. Hinsichtlich der verwendbaren Baum- und Straucharten geben beide Veröffentlichungen aber nur wenig praktische Hinweise, die bei der Auswahl für ökologisch relevante Pflanzungen helfen können. Deshalb kann für diese Bereiche weiterhin das Verzeichnis der potenziell-natürlichen Vegetation nach Seibert<sup>11</sup> herangezogen werden.

Das gesamte (engere) Alztal einschließlich dem Bereich des Laufener Mühlbach gehört zum Grauerlenwald (*Alnetum incanae*), teilweise im Komplex mit Giersch-Ahorn-Eschensumpfwald, örtlich mit Silberweiden

Kennzeichnende Bäume und Sträucher sind (Auswahl):

Grauerle ( <i>Alnus incana</i> )	Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Bergulme ( <i>Ulmus glabra</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Schwarzpappel ( <i>Populus nigra</i> )
Weißweide ( <i>Salix alba</i> )	Mandelweide ( <i>Salix triandra</i> )
Schwarzweide ( <i>Salix nigricans</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )

<sup>9</sup> Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU) Augsburg, Juli 2012

<sup>10</sup> Handbuch der natürlichen Waldgesellschaften Bayerns, 6 verschiedene Autoren Walentowski, Ewald, Fischer, Kölling, Türk, LWF, 2004

<sup>11</sup> Seibert Paul, Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete 7 von Bayern M = 1: 500 000 mit Erläuterungen, Bad Godesberg 1968

Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *oxyacantha*)

Purpurweide (*Salix purpurea*)

Reifweide (*Salix daphnoides*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Grauweide (*Salix elaeagnos*)

Korbweide (*Salix viminalis*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)

Aufgrund der räumlichen Situation zwischen bewaldeter Alzleite zur Baumburg und den alz- bzw. kanal- und bachbegleitenden Gehölzsäumen werden nur wenige Einzelbaum- und keine Mischgehölzpflanzungen vorgeschrieben. Die Einzelbäume konzentrieren sich entlang der Laufener Straße. Bei den vorgeschriebenen Pflanzungen können die o.g. Baumarten verwendet werden. Weitere Arten sind einvernehmlich mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei eventuellen sonstigen (nicht vorgeschriebenen) Pflanzungen sollen ebenfalls die o.g. Arten bevorzugt verwendet werden. Vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der nach Fertigstellung des jeweiligen Bau(abschnitt)s oder Gebäudes folgenden Pflanzperiode herzustellen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.



Es muß keine Gehölzarmut ausgeglichen werden, wichtiger sind besonnte ruhige Plätze (Foto: Juni 2017)

#### 4 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die faktisch gewerblich genutzte, jedoch rechtlich bisher mangels Notwendigkeit nicht so definierte Fläche soll als Mischgebiet (MI) im Sinne der BauNVO festgesetzt werden. Geplant ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,34.

Auf bestehenden Gebäudestandorten sollen eine Lagerhalle mit Büro errichtet werden, auf dem derzeitigen mit Kies befestigtem Lager- und Parkplatz, der früher ebenfalls mit einer Langhalle bebaut war, ist eine LKW-Halle geplant. Das frühere Vereinsheim wird mittelfristig baulich verlängert und aufgestockt

und dient dann zusätzlich der Wohn- und Büronutzung. Ein Teil der bestehenden LKW-Stellplätze bleibt weiterhin in dieser Nutzung.

Wichtigste Änderungen gegenüber dem Status quo sind der Umbau des früheren Vereinsheimes und die Wiederbebauung des derzeitigen Lager- und Stellplatzes.

#### **4.1 Auswirkungen auf den Menschen - Siedlung und Erholungsraum**

Im Vergleich zu status quo wird der Verkehr voraussichtlich zunehmen. Aus diesem Grund wurde ein Lärmschutz-Gutachten gefertigt. Der Gutachter ?? kommt in der Zusammenfassung ????

Erholungsgebiete sind nicht unmittelbar betroffen. Optische Wirkungen ergeben sich zwar durch die Wiederaufnahme intensiverer Nutzungen, allerdings ist sie wegen der langjährigen intensiveren Nutzung und der noch im Umfeld vorhandenen Baulichkeiten nicht unerwartet. Die Durchgängigkeit zu den erholungsrelevanten Bereichen (Alzauen, Liegewiese oder Baumburg mit historischen und klerikalen Anziehungspunkten sowie der Brauerei) und zum Friedhof ist nicht behindert.

Da es sich um langjährig bereits intensiv genutzte Bereiche handelt, keine expliziten Erholungsräume betroffen sind und auch die Durchgängigkeit nicht beeinträchtigt wird, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **4.2 Auswirkungen auf den Menschen - Emissionen / Immissionen**

Angrenzend ?? FNP ?? . Inwieweit entferntere potenzielle Immissionsorte betroffen sein können, hängt von der Lage der Emissionsorte und von der Art der Emissionen ab. derzeit liegen noch keine Kenntnisse Ermittlungen zu emissionsrelevanten Produktionsabläufen und zum Fahrverkehr vor.

#### **4.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Da erhebliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten (Reptilien, Vögel, Fledermäuse) nicht ausgeschlossen werden konnten, erfolgte eine detaillierte Überprüfung durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Die Ergebnisse, die im beigefügten Bericht konkret hergeleitet und beschrieben werden, zeigen, dass eine Reihe vorbereitender CEF-Maßnahmen erforderlich sind und zudem ein Ersatzlebensraum entwickelt werden muss. Die Bedarfsermittlung und die Ausgleichsplanung bauen auf der saP auf. Die Maßnahmen sind im Abschnitt 9 des Berichts dargestellt.

#### 4.4 Auswirkungen auf FFH-Flächen und Landschaftsvorbehaltsgebiete

Die als Anlage beigefügte FFH-Vorprüfung schließt mit der Feststellung ab: **„Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben können somit ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG bzw. Art. 49a Abs.1 BayNatSchG ist nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich.“** Aufgrund der Geländesituation ist es möglich zusätzlich entstehendes bzw. mengenmäßig konzentriertes Niederschlagswasser örtlich zu versickern oder in den Umleitungsbach abzuleiten. Sollte dies aus anderen Gründen bei der Objektplanung nicht oder nicht ausreichend umgesetzt werden, ist möglicherweise eine neue Prüfung der Auswirkungen auf die *Gebänderte Kahnschnecke* erforderlich.  
???????

#### 4.5 Auswirkungen auf den Boden (Inanspruchnahmen)

Der Hauptteil der Flächen ist langjährig als Lagerplatz genutzt, teilweise aktuell mit Gebäuden überstellt und teilweise bereits baulich genutzt gewesen. Dies geht aus dem Luftbild von 1945 hervor, das hier nochmals in einer Ausschnittsvergrößerung übernommen wird:



Sichtbar sind das Mühlengebäude, die Schreinerei/Sägewerk, das erste Kraftwerk (links, der „Hakenbau“), eine große Halle an der Stelle der nun geplanten LKW-Halle sowie leicht versetzt links davon ein weiteres Bauwerk.

Die Lagerflächen sind intensiv genutzt.

Da der „Boden“ bereits langjährig intensiv und vielfältig beansprucht wurde, geht es bei der Eingriffsbewertung vor allem um Artenschutzfragen.

Auch die geplanten Wege und Fahrbereiche sind bereits bisher als Bewegungsflächen genutzt. Lediglich der Bereich der geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche war bisher weitgehend landwirtschaftlich und nicht gewerblich genutzt.

Altlasten sind nach den Unterlagen des Landratsamtes Traunstein nicht bekannt. Das Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz schreibt in der mail vom 20.06.2017 (Frau Schaffer) „Nach unseren Unterlagen und nach unserer Kenntnis befinden sich auf den genannten Grundstücken keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Die Grundstücke sind nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.“ Aufgeführt waren bei der Anfrage die Grundstücke Fl.Nr. 480, 483, 485, 486, 487, 487/1, 494, 498 und 217/2 alle Gemarkung Altenmarkt a.d. Alz.

#### **4.6 Auswirkungen auf Gewässer und Grundwasser sowie den Wasserhaushalt**

Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen. Eine mittelbare Betroffenheit ist möglich, da durch die Bebauung vermehrt Niederschläge oberflächlich abgeleitet werden. Gering belastete Niederschläge sind möglichst flächig, breitflächig oder in Mulden, zu versickern. Eine Ableitung ist auch in den Mühlbach (und weiter zur Alz) oder in den als Ausgleichsmaßnahme hergestellten Umleitungsbach möglich. Dadurch wird fallweise die Abflußmenge erhöht. Um kurzfristige nachteilige hohe Zufuhrmengen zu vermeiden, aber auch um eventuelle Schwebstofffrachten zu minimieren, soll keine unmittelbare Zuleitung, sondern eine zeitliche Streckung und Vorklärung über eine Mulde erfolgen. Abhängig ist dieser Bedarf unter anderem von der Verteilung der Gesamtmenge. Dabei ist das Zuflußvolumen für die Restwassermenge der Alz ohne Bedeutung, für den Mühlbach von geringer Bedeutung, für den Umleitungsbach mit rd. 200 l/s (ab dem Mühlweiher 150 l/s im offenen Bach) jedoch relevant.

Aus ökologischer, wasserwirtschaftlicher und gestalterischer Sicht, sollten deshalb die einzelnen Bereiche und (Dach-) flächen getrennt betrachtet werden. So könnte eventuell Dachwasser vom Bürogebäude zur Alz, das der LKW-Halle in den Mühlbach und das Niederschlagswasser des Bereichs der „Alten Säge“ in das Umleitungsgerinne eingespeist werden.

Falls aus technischen oder sonstigen Gründen die „Vorreinigung“ und Streckung des Niederschlagswassers nicht erfolgen soll, sind die wasserwirtschaftlichen und biologischen Folgen neu zu bewerten.

Auswirkungen auf das Grundwasser bei örtlicher Versickerung werden aufgrund des Grundwasser-Flurabstandes von über 5 Metern bei MQ nicht erwartet. Auswirkungen bei HQ können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Insofern ist auch zu prüfen, ob die Zuleitung zu den Vorflutern eventuell sinnvoller ist, als eine örtliche Versickerung. Tiefere Kellerbauten oder Tiefgaragen sind nicht vorgesehen.

Hinweis:

Die örtliche Versickerung ist bei Zulässigkeit und Möglichkeit zu bevorzugen. Die Zulässigkeit ist eigenverantwortlich zu prüfen. Eine Rücksprache mit dem WWA Traunstein wird empfohlen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegen zu wirken und Wasser im lokalen Wasserkreislauf zu halten sind auch befestigte Flächen nach Möglichkeit (teil-) durchlässig anzulegen. Darauf ist im Aussenanlagenplan (= Freiflächengestaltungsplan) einzugehen. Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) verwiesen.

#### **4.7 Auswirkungen auf Luft und Klima**

Das Gebiet gehört zu den „gut durchlüfteten Gebieten im Randbereich von Luftaustauschbahnen“. Als „Luftaustauschbahn“ ist das Alztal zu sehen. Durch Gebäude entstehen grundsätzlich Veränderungen der Luftströme. Veränderte Zuströmungen können auch Auswirkungen auf den Hauptstrom im Talraum haben. Sie werden hier bei derzeitiger Planung und der räumlichen Situation jedoch nicht als erheblich eingeschätzt. Untersuchungen hierzu liegen nicht vor.

Es entstehen nach derzeitiger Planung auch keine spezifischen nutzungsbedingten Belastungen, ausgenommen den immer vorhandenen Folgen von gewerblichen Flächenbauwerken. **Eine Prognose zur Entwicklung des Fahrverkehrs liegt noch nicht vor.**

#### 4.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

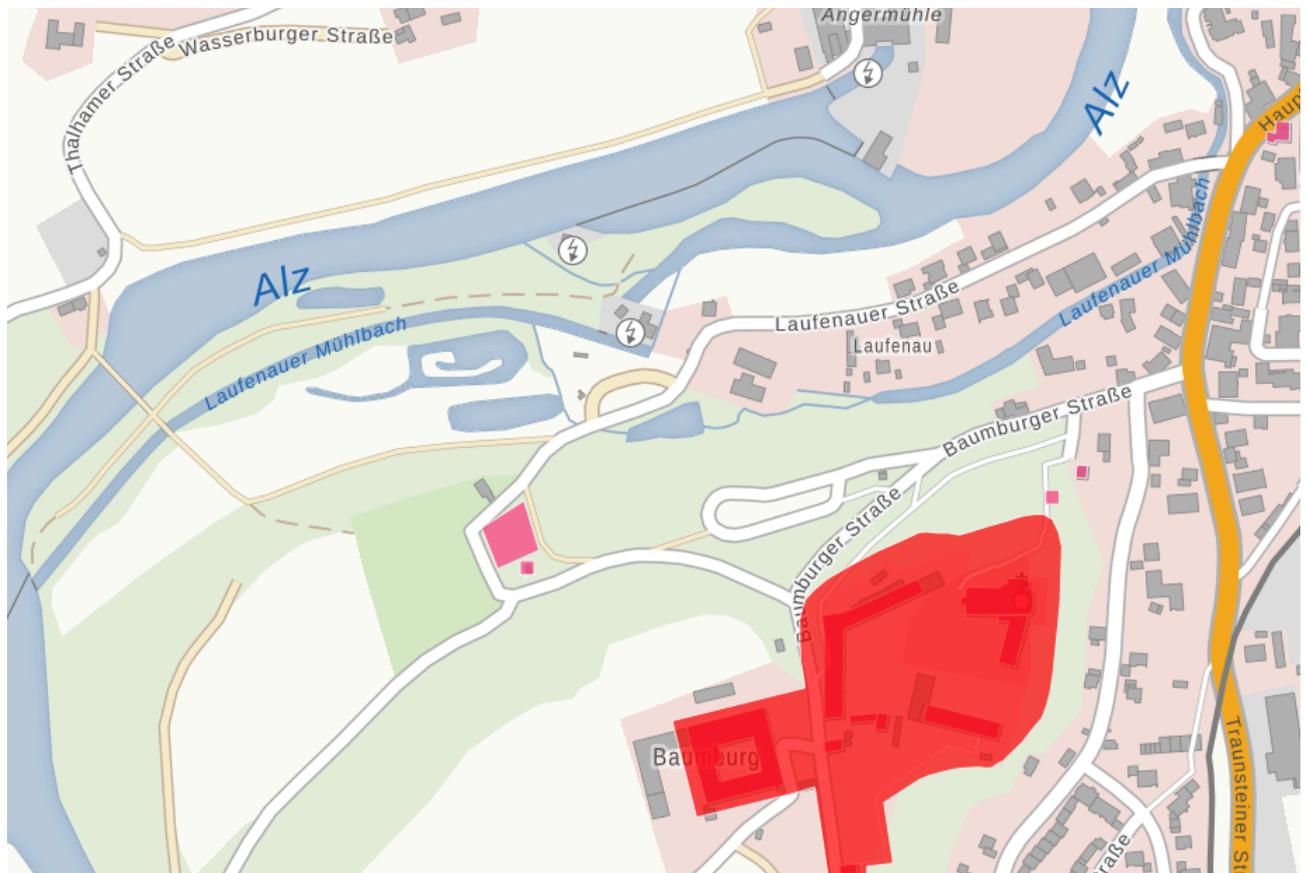
Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im betroffenen Bereich bekannt. Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Im folgenden Planausschnitt sind die nächstgelegenen denkmalsrelevanten Bereiche dargestellt (Internetinformation des Bayerisches Landesamtes für Denkmalspflege, Bayerischer Denkmalsatlas, Stand 02.02.2017)

Nächstgelegen sind ....

das Baudenkmal D-1-89-111-30 *“Gedenkstein, Grabstätten, syn. Grabanlage, syn. Begräbnisstätte, syn. Bestattung, syn. Bestattungsplatz, syn. Erdbegräbnis“* (siehe Foto rechts), sowie das

Bodendenkmal D-1-8041-0001 *„Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Kloster Baumburg und seiner Vor-“*



*gängerbauten mit der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha, Körpergräbern des Mittelalters sowie Burgstall des frühen und hohen Mittelalters“, zusammen mit dem Baudenkmal ...*

D-1-89-111-18 von Baumburg *„Mälzerei, Brauereigasthof, syn. Brauereigaststätte, syn. Brauereigasthaus, Klosterökonomie, Wohnhäuser, Torhaus, Brauerei“*

#### **4.9 Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Jede Bebauung einer bisher nicht oder nur teilweise bebauten Fläche verändert das Landschaftsbild. Die mit geringer Verdichtung geplante gewerbliche Nutzung verändert das hier gewohnte Bild jedoch nicht grundlegend. Diese Nutzungen sind bereits langjährig in wechselnder Form vorhanden und werden an dieser Stelle „erwartet“.

Um die trotzdem vorhandene Wirkung zu minimieren, werden die Gebäude und ihre Lage in bisheriger landschaftlicher Bauweise und nutzungsorientierter Ausrichtung errichtet und nicht streng normiert. Dadurch ergeben sich weiterhin unterschiedliche Blickachsen und auch unterschiedlich intensiv genutzte Bereiche.

Die Aussenbereiche werden nach Möglichkeit weiterhin nur mit Kies bzw. wassergebunden befestigt. Durchwachsende Gräser ausserhalb der Hauptbewegungsbereiche sollen - ähnlich einem Schotterrasen - erhalten werden.



Aufgrund der Geländesituation sind aus landschaftlicher Sicht keine besonderen, vor allem keine flächigen Eingrünungsmaßnahmen notwendig. In einigen Bereichen sind jedoch Einzelbaumpflanzungen erforderlich. Sie sind im Bebauungsplan als planliche und textliche Festsetzung enthalten.

#### 4.10 Wechselwirkungen und zusammenfassende tabellarische Bewertung

Zusammengefaßt ergibt sich folgendes Wirkungsbild.

Tabelle 1 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter						
Schutzgut	Bedeutung der Eingriffsfläche für das Schutzgut (Bewertung Ist-Zustand)	Auswirkungen (verbale Bewertung der Veränderung)				Erheblichkeit (Gesamt)
		baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Raumbedeutsamkeit	
Mensch/ Erholung	gering	mittel	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	?? gering	gering	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittlere Störungs- und Habitatwirkung	geringe Störungs- und Habitatwirkung	mittlere Störungs- und Habitatwirkung	gering	mittel
Grundwasser	gering	gering	gering	Geringe (Abflusskonzentration)	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	mittel (Versickerung reduziert)	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	mittel aufgrund erhöhter Versiegelung	gering	gering	mittel
Klima	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel	gering	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering
Werteabstufung	Allgemeine Abstufung: sehr gering - gering - mittel - hoch - sehr hoch; „keine“ Auswirkung ist im Regelfall als unrealistisch auszuschließen. Die Unterscheidung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingt ist bei Bodenversiegelungen oft nicht relevant. Bei Raumbedeutsamkeit: <b>gering</b> betrifft nur die Eingriffsfläche; <b>mittel</b> lokale Auswirkung möglich <b>hoch</b> weiterreichende räumliche Auswirkung; muß gesondert geprüft werden					

Tabelle 1 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter					
Schutzgut	Bedeutung der Eingriffsfläche für das Schutzgut (Bewertung Ist-Zustand)	Auswirkungen (verbale Bewertung der Veränderung)			Erheblichkeit (Gesamt)
		baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Erläuterung der Gesamtbewertung	Die zusammenfassende Bewertung der „Erheblichkeit“ berücksichtigt auch den Vergleich mit anderen Standorten sowie die Ausgleichbarkeit. Eine bauliche Nutzung verändert den Standort immer grundlegend und stark, kann aber an der gewählten Stelle relativ harmlos in den Auswirkungen auf das Schutzgut sein; reversible baubedingte Wirkungen sind geringer zu bewerten, als irreversible Wirkungen.				

Es sind keine zu bewertenden Wechselwirkungen erkennbar. ?? Lärm

## 5 Entwicklungsprognosen zum Umweltstandard

### 5.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Einschätzungen erfolgen unter der Maßgabe, dass die jeweiligen Maßnahmen erfolgen, die Auflagen beachtet und die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

Tabelle 2 Entwicklung des Umweltstandards bei Durchführung der Planung			
Bereich	Veränderung		Sonstige Entwicklungen und Hinweise oder Erläuterungen
	verbal	Stufe	
Mensch (Freizeit/Erholung, Staub, Lärm)	gering	2	Keine Behinderungen bestehender Erholungseinrichtungen; <b>Lärm ??</b> , Staub nicht zu erwarten
Tiere und Pflanzen (Veränderung des Erhaltungszustands der Arten)	mittel	3	Veränderungen erfolgen, jedoch werden Beeinträchtigungen durch Maßnahmen vollständig kompensiert; voraussichtlich wird das Habitat mittel- bis langfristig gestärkt
Boden (z.B. Produktivität, Sickerfähigkeit)	gering	2	Die Folgen der Versiegelung sind durch lokale, möglichst breitflächige Versickerung und Retention einschl. technischer Rückhaltungs- und Sammelsysteme zu minimieren; da die bestehenden Nutzungen ebenfalls keine „natürliche Produktivität“ zulassen, bleibt die Auswirkung gering
Wasser (Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser)	gering	2	Die zusätzlichen Abflussmengen sind im Regelfall gering, abhängig auch von der gewählten Behandlung. Antragsverfahren voraussichtlich erforderlich.
Luft und Klima	sehr gering	0	

Tabelle 2 Entwicklung des Umweltstandards bei Durchführung der Planung			
Bereich	Veränderung		Sonstige Entwicklungen und Hinweise oder Erläuterungen
	verbal	Stufe	
Landschaft (landschaftliche Eigenart)	gering	2	
Kultur- und Sachgüter (Gefährdungen)	keine	0	Im Beeinflussungsbereich sind keine bekannt
Wechselwirkungen	keine	0	noch nicht genannte Wechselwirkungen sind nicht erkennbar
Erläuterung der Stufen	0 = keine zu beachtende Auswirkung; 1 = sehr geringe Auswirkung-keine Maßnahme erforderlich; 2 = geringe Auswirkungen - Maßnahmen oft bereits erforderlich; 3 = mittlere Auswirkungen - begleitende Maßnahmen immer erforderlich; 4 = starke Auswirkungen - es ist konkret zu prüfen, ob noch mit Maßnahmen abgeholfen werden kann; 5 sehr starke Auswirkungen - möglicherweise Ausschlusskriterium		

Weitere Erläuterungen:

Das Gebiet ist aufgrund der Vornutzungen für die Maßnahmen geeignet. Trotzdem entstehen Auswirkungen, die begleitend minimiert oder ausgeglichen werden müssen.

Die optische Auswirkung einer Gewerbebebauung ist, auch wenn erforderlich, aus landschaftlicher Sicht immer negativ. Hier wurde sie allerdings bereits langjährig betrieben; sie wird deshalb im Ergebnis als „gering“ gewichtet.

Für den „Boden“ ist die Wirkung einer Maßnahme mit erheblicher Versiegelung immer sehr und anhaltend nachteilig. Auch hier sind allerdings nur die **zusätzlichen** Auswirkungen durch **zusätzliche** Versiegelungen zu bewerten, weshalb die Einschätzung mit „gering“ im unteren Bereich liegt.

## 5.2 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Unter der Vorgabe, dass die jeweils bestehende Nutzung erhalten bleibt, können folgende Entwicklungen prognostiziert werden. Aufgrund der Dynamik der Siedlungs- und Nutzungsentwicklungen ist das eine relativ theoretische Aussage, die lediglich der etwas besseren Vergleichbarkeit dienen darf. Die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten zwischen extensiv bis sehr intensiv (z.B. Fortsetzung intensiver Lagernutzungen) sind zu unterschiedlich für eine eindeutige Ausgabebewertung.

<b>Tabelle 3 Entwicklung des Umweltstandards bei Nicht-Durchführung der Planung</b>			
Bereich	Problemgewichtung		Sonstige Entwicklungen und Hinweise oder Erläuterungen
	verbal	Stufe	
Mensch	Keine	0	
Tiere und Pflanzen	keine	0	
Boden	keine	0	
Wasser	keine	0	
Luft und Klima	keine	0	
Landschaft	keine	0	
Kultur- und Sachgüter	keine	0	
Wechselwirkungen	keine	0	

## 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

### Vermeidung und Verminderung

Die Vermeidung eines Eingriffs ist möglich, wenn das Vorhaben ersetzt werden kann, eine Verminderung, wenn es in anderer Form schonender durchführbar ist oder an anderer Stelle einen geringeren Eingriff verursachen würde. Die Ersatzfrage stellt sich für die Gemeinde Altenmarkt mangels vergleichbarer verfügbarer Flächen nicht. Minderungen des Eingriffs erfolgen bei dieser Planung durch die konkret auf die potenziellen Belastungen ausgelegten begleitenden Maßnahmen.

### Ausgleich

Zielrichtung einer Ausgleichsmaßnahme ist immer die Förderung und Vermehrung gebietstypischer Lebensräume und der landschaftlichen Eigenart, insbesondere die Erhaltung und Verbesserung der vorhandenen Strukturen und Sicherung vorhandener Habitats, alternativ der im Umfeld vorhandenen natürlichen Minimumhabitats. Dies wird bei den vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Sie werden auf Grundlage der artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse entwickelt. Bei Beachtung der Vorgaben sind alle über die Flächeninanspruchnahme hinausgehenden Eingriffe ausgeglichen.

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Verlagerung des Baugebietes ist weder vorgesehen noch ökologisch sinnvoll.



Geländebereich für Neubaumaßnahmen nach Abbruch der Bestandsgebäude

## **7 Sonstige Angaben**

### **7.1 Charakterisierung der Bewertungsgrundlagen und der technischen Verfahren**

Zur ökologischen und landschaftlichen Bewertung wurden neben eigenen Bestandserfassungen im Rahmen von Ortsbesichtigungen folgende Datenquellen verwendet:

Der zugängliche amtliche Datenbestand vor allem aus der Landesplanung, dem Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplanung, Daten des amtlichen Naturschutzes, der Denkmalspflege und der Biotopkartierung, Ergebnisse biologischer Untersuchungen (insbesondere FFH-Vorprüfung und saP) sowie (hydro-) geologische Informationen aus öffentlichem Kartenmaterial und aus Gutachten zu nahegelegenen Maßnahmen. Alle Daten aus Internetquellen wurden im Dezember 2022 erfaßt.

### **7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Probleme bekannt. Einige Daten können erst im Rahmen der Objektplanung ermittelt werden. Sie verändern nicht die grundsätzliche Einschätzung, sind jedoch maßgeblich für Art und Umfang begleitender Maßnahmen (z.B. Behandlung von Niederschlagswasser).

### 7.3 Beschreibung erforderlicher Überwachungsmaßnahmen

Fachliche Überwachung (ökologische Baubegleitung) ist vor allem bei den CEF-Maßnahmen sowie bei der Anlage der ökologischen Ausgleichsflächen, insbesondere bei den artenschutzfachlich bedingten Maßnahmen erforderlich. Diese erfolgt durch ein fachlich geeignetes Büro. Das Büro (fachlich zweckmäßigerweise das bereits begutachtende Büro) ist vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde zu nennen. Die Baubegleitung erfolgt in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

Die Erfolgskontrolle überprüft die Wirksamkeit durchgeführter Maßnahmen am Ergebnis und schlägt bei Erfordernis Anpassungen vor. Diese Kontrollen einschließlich erforderlicher Dokumentationen kann das mit der Baubegleitung beauftragte Büro durchführen. Die fachlich sinnvollen Kontrollabstände ergeben sich erst bei der Durchführung, da erst dann möglicherweise zu beachtende, förderliche oder beeinträchtigende Umstände bekannt werden.

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Altenmarkt plant ein Mischgebiet gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit ungefähr 1,7 ha Gesamtfläche, davon ungefähr 0,9 ha Nutzfläche mit einer GRZ von 0,34, ungefähr 0,15 Hektar bestehende Straße und ungefähr 0,65 Hektar Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Weitere 0,26 Hektar Ausgleichsfläche befindet sich ausserhalb des Geltungsbereiches. Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind teilweise in die Biotopkartierung aufgenommen. (Angaben lt. Begründung ?? oderselbst??)

Die vorgesehene Maßnahme greift in Gebiete geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Mögliche Auswirkungen auf die ökologisch besonders wertvolle Umgebung wurde durch entsprechende Gutachten geprüft, die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt. So wurde der Geltungsbereich um alle im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet befindlichen Bereiche verkleinert. Alle Flächen befinden sich nun ausserhalb des LSG „Oberes Alztal“, das gesamte Gebiet bis auf die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche befindet sich in dem bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde **Altenmarkt a. d. Alz vom 20.01.1987** dargestellten Mischgebietsbereich.

Weiterhin werden artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen festgelegt.

Bei Durchführung der begleitenden Maßnahmen und Beachtung der sich daraus eventuell ergebenden Begrenzungen ist das Vorhaben aus ökologischer Sicht möglich, sind also die eventuell bleibenden

den nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt vertretbar. Auch hinsichtlich Landschaftsbild ist die Maßnahme vertretbar, wenn die Vorgaben zur Minimierung der Wirkungen beachtet werden.



Foto von der Laufenau, 1957 (erhalten von Architekt Bobinger)

## 9 Auswertung der Umweltprüfung für die Eingriffsregelung

### 9.1 Planungs- und Bewertungsgrundlagen zur Gewichtung des Eingriffs

Die Flächen zur Entwicklung eines Mischgebietes sind nach dem Leitfaden (eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021) wie folgt einzustufen.

Arten- und Lebensräume      Teilflächen **ohne Bedeutung für den Naturhaushalt**  
*Überbaute vollversiegelte Flächen (Gebäude, Stellplatz / Lagerfläche, Strasse, Kanal)*

Wert                      0                      WP  
 Fläche                                           (lt. BP)

**Schutzgüter geringer Bedeutung** lt. Anlage 1 Liste 1a (Biotopwert 1 bis 5)  
*Wasserdurchlässige, aber intensiv genutzte Lagerflächen, artenarme Ruderalflächen*

Wert                      3                      WP  
 Fläche                                           (lt. BP)

**Schutzgüter mittlerer Bedeutung** lt. Anlage 1 Liste 1b (Biotopwert 6 bis 10)  
*Randbereiche mit für Reptilien nutzbaren ruderalen Strukturen, Gehölzaufwuchs, nutzbare Hohlräume für Fledermäuse an Gebäudealtbestand (siehe aber Hinweis)*

Nicht als „auszugleichen“ bewertet werden im Sinne der Anlage 2 Tabelle 2.1 (*Eingriff wird vermieden und muß nicht bilanziert werden*):

**Teilfläche** mit *extens. Landbewirtschaftung, die Ausgleichsfläche wird*  
**Teilflächen** mit *bestehender EEG-Maßnahme ausserhalb des Geltungsbereichs sowie gesichert unverändert erhaltene naturnahe (teilweise biotopkartierte) Flächen*

**Hinweis:** Der Gebäudealtbestand ist teilweise nicht erhaltungsfähig. Der ökologische Wert (Fledermaushabitate) wird im Rahmen der Abbruchmaßnahmen gewichtet, nach Bedarf ersetzt und hier nicht bewertet!

Wert                      7                      WP (Ersatzhabitat für Reptilien wird angelegt!)  
 Fläche                                           (lt. BP)

	<b>Schutzgüter hoher Bedeutung</b> lt. Anlage 1 Liste 1c (Biotopwert 11 bis 15) Schutzgüter nahe an hoher Bedeutung sind in randlichen Übergangsbereichen vorhanden als biotopkartierte Flächen oder aufgrund der landschaftlichen Wirkung der angrenzenden Leite. Sie werden, soweit vom Geltungsbereich betroffen, nicht beeinträchtigt.
Boden und Fläche	Zusätzliche nachteilige Auswirkungen gegenüber den bei Arten- und Lebensräume genannten Betroffenheiten sind nicht vorhanden
Wasser	<b>Keine Betroffenheiten.</b> Die eventuelle Zuführung von Niederschlagswasser in die Alz, den Triebwerkskanal oder das Umleitungsgerinne führen zu keinen ökologischen oder wasserwirtschaftlichen Nachteilen.
Klima- und Luft	Der Bereich liegt randlich im Bereich der Luftaustauschbahn des Alztales, allerdings haben die hier projektierten baulichen Maßnahmen situationsbedingt keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen.
Landschaftsbild	Da keine Eingriffe in die landschaftliche Situation zwischen Leitenwald und Alzsaum erfolgen und da die geplanten Bauten fast vollständig Ersatzbauten für bestehende oder frühere Gebäudebestände sind, ergeben sich keine zu gewichtenden Veränderungen des Landschaftsbildes.

Zur weiteren Bewertung werden die ermittelten WP für BNT geringer oder mittlerer Bedeutung mit der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) multipliziert.

## 9.2 Tabellarische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Es ist zwischen dem Ausgleich nach Artenschutzrecht (siehe auch saP) und dem Ausgleich nach Naturschutzrecht (lt. Leitfaden 1/2022) zu unterscheiden. Der Ausgleich gem. Artenschutzrecht erfolgt ausserhalb des Geltungsbereichs durch Entwicklung einer ausreichend großen verfügbaren Flächen als Habitat für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse. Die fachlichen Vorgaben wurden in der saP von Büro PB Scholz, Wurmsham dargestellt.

Folgend der tabellarisch ermittelte Ausgleichsbedarf gem. dem Leitfaden von 1/2022

<b>Tabelle 4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem Leitfaden (1/2022)</b>					
<b>Bedeutung der Schutzgüter</b>	<b>WP</b>	<b>Eingriffsfläche</b>	<b>Eingriffsschwere</b>	<b>Anmerkung</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
<b>Geltungsbereich</b>		17.050			0
<b>Ohne Bilanzierung</b>		10.310		Kein Eingriff oder vollständig versiegelt	0
<b>gering lt. 9.1</b>	3	4.810	0,34	GRZ als Eingriffsschwere	4.906
<b>mittel</b>	7	1.930	0,5	GRZ als Eingriffsschwere	6.755
<b>hoch</b>	11 bis 15	0	1	immer Faktor 1	0
<b>Zwischensumme (WP)</b>					11.661
<b>Entsiegelungsmaßnahmen (mind. 100 qm)</b>	Asphalt	200	3		-600
<b>Zwischensumme (WP)</b>					11.061
<b>Planungsfaktor (vgl. Anlage 2 Tabelle 2.2)</b>	naturnahe Umfeldgestaltung/Strassenbäume, teilw. dauerhafte Flachdachbegrünung, Leuchtmittel als LED WW bis max 3000 Kelvin; tw. Niederschlagswassersammlung und Nutzung (Zisterne)			-20 %	-2.212
<b>Ausgleichsbedarf</b>	nach Berücksichtigung aller Korrekturwerte			in WP	8.849

Welche Fläche als Ausgleichsfläche herzustellen ist, ergibt sich aus der „Aufwertbarkeit“ und dem daraus folgenden Anrechnungsfaktor bei den geplanten Ausgleichsflächen. Die Bewertung erfolgt im nächsten Abschnitt.

### 9.3 Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht im Geltungsbereich

Die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs hat mind. 2.500 (bis zu 3.000) qm. Die gelegentlich (wenige Male pro Jahr) zur Pflege genutzte Fahrt ist dabei bereits abgezogen. Ungefähr 400 qm davon sind aktuell mit dem japanischen Knöterich (*Fallopia japonica*) bewachsen und müssen zur Entwicklung intensiv bearbeitet werden. Die Zuordnung dieser Fläche in die vorgegebenen Kategorien ist nicht ganz eindeutig möglich. Am nächsten kommt eventuell der BNT B531 (strukturarme Kurzumtriebsplantage). Zwar ist es keine „Plantage“ zur wirtschaftlichen Nutzung, allerdings findet eine regelmäßige Entfernung des Knöterich statt. Aus diesem Grund ist auch B12 keine passende Kategorie. Zielsetzung ist G212, also eine extensiv genutzte artenreiche Wiese oder Weide.

Tabelle 5 Ermittlung der Wertpunkte											
„BP Alte Säge“ in Altenmarkt											
Erfassung und Beschreibung des Ausgangszustandes, sowie des prognostizierten Zielzustandes der Kompensationsfläche				Aufwertung durch die Kompensati- onsmaßnahme Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzguts auf der Kompensationsfläche im Prognosezeitraum von bis zu 25 Jahren; darüber Punktabzug					Kompensation Ökologische Wertpunkte (WP)		
N r	Ausgangszustand der Komp.fläche (ggf. Planung/Be- scheid)	Entwicklungsziele	Fläche (qm)	Aus- gangs- zu- stand	Pro- gno- se- zu- stand	Zula- ge wg. BK / FFH- LR	Entwickl. mehr als 25 Jahre = Abzug	Diffe- renz	Gesamt	Von den Wert- punkten sind bereits ... / noch ...	
										abgebucht	übrig
1	Übertrag aus der Ermittlung von Bedarfspunkten lt. Tabelle 1								8.849		
2	B531 strukturarme KUP (Knöterich) 3WP oder L721 gebietsfremder Laubwald 4 WP	G212 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	500	3	8	1	0	6	3.000	0	3.000
3	G211 mäßig extensiv genutztes artenar- mes Grünland	G212 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	2.100	6	8	1	0	3	6.300	0	6.300
4	G12 Grünland brachgefallen; Ru- derale Flächen am Ausleitungsbach, soweit nicht EEG- Bereich	G212 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland		5	8	1	0	4	0	0	0
5	<b>Gesamt</b>		<b>2.600</b>	<b>qm</b>	<b>vor Abzug des Bedarfs</b>			<b>WP</b>	<b>9.300</b>	<b>0</b>	
6	Bedarf für Maßnahmen (hier Ausgleichsbedarf)								8.849		-8.849
7	<b>Fehlbedarf oder für Ökokonto</b>										<b>451</b>

Büro Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner 84503 Altötting Hans-Carossa-Str. 10a T mobil 0171 655 6762

Sollte ein Teil der geplanten Ausgleichsfläche nicht ausreichend aufwertbar sein (Knöterichbereich (Fallopia japonica), der als B53 angesetzt wurde gem. Nr. 2 der Tabelle 5) oder bereits zu hochwertig sein (als G211 angesetzter Bereich lt. Tabelle 5 Nr. 3), so dass zusätzlicher Bedarf entsteht, kann zusätzlich ein Teil der an die EEG-Maßnahme angrenzenden Flächen ausserhalb des BP-Geltungsbereichs als Ausgleichsfläche generiert werden. Diese dient gleichzeitig als Ersatzhabitat für die Zauneidechse. In der Tabelle ist die Fläche in Zeile 4 mit G12 eingeordnet, aber vorerst ohne Fläche angegeben.

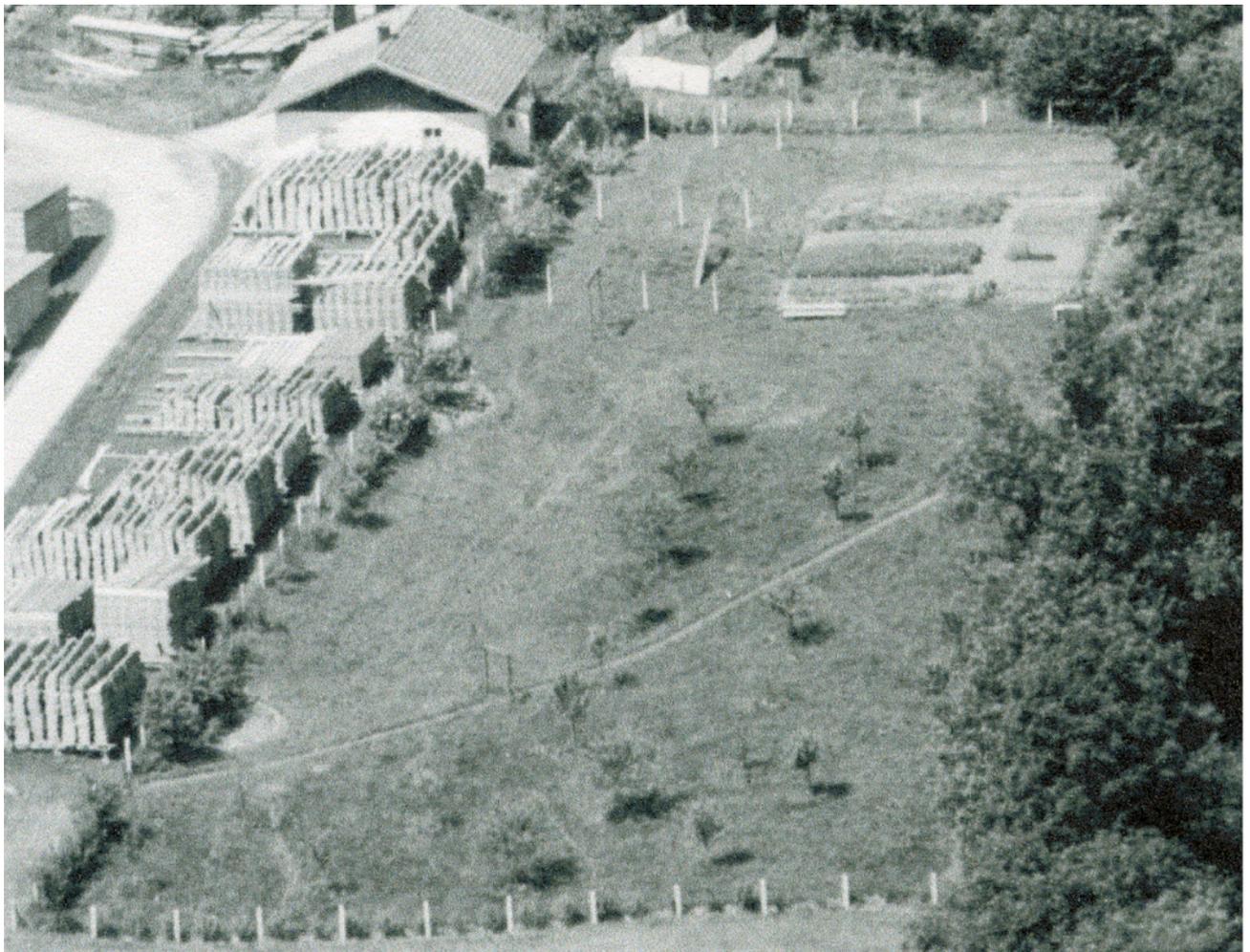
#### Erläuterung der Flächeneinordnung und der Pflege

- a) **B531 zu G212** Die „Knöterichfläche“ lt. ZeiG
- b) le 2 (B53) war in der Vergangenheit bereits sehr unterschiedlich genutzt, ist auch mit verschiedenen Haufwerken belegt, die ohne wasserwirtschaftlich relevante Änderung des Stauvolumens bei Hochwasser (HQ 100) in Reptilienhabitatausstattungen umgebaut werden können. Dabei können „Reptilienbunker“ auch so hoch gebaut werden, dass sie bei HQ100 Schutzfunktionen

erfüllen können. Hauptproblem ist der Knöterich, der nur durch regelmäßige Mahd begrenzt werden kann. Durch (wasserwirtschaftlich nicht nachteiligen) Bodenabtrag kann er zwar reduziert werden, allerdings wurzelt er im Regelfall tiefer, als die hier mögliche flachgründige Bearbeitungstiefe. Die Kosten-Nutzen-Relation ist also sehr ungünstig. Da der Knöterich nicht giftig ist, wäre neben Mahd auch eine Beweidung vorstellbar.

Vorteil ist, dass mit der Entnahme der oberirdischen Teile des Knöterichs auch sehr schnell Nährstoffe entzogen werden. Nährstoffarmut, insbesondere Stickstoffreduktion, unterstützt dabei die Entwicklung des Ziel-BNT G212 (oder sogar G214 mit 12 WP).

b) **G211 zu G212** Der bereits 2015 als Ausgleichfläche vorgesehene Fläche wurde seither überwiegend extensiv beweidet. Früher war es eine eher intensiv gepflegte Obstwiese und Gartenland. Hier ein Ausschnitt aus dem Foto von 1957 (erh. von Arch. Bobinger).



Wie nährstoffreich die Bereiche der schnellfließenden Alz, die früher „Boden“ eher weg- als angeschwemmt hat, kann heute nicht mehr sicher festgestellt werden. Da es hier nie die hohen Material-

anlagerungen wie entlang des Inns gab, wird das Gebiet auch historisch eher Nährstoffarm gewesen sein. Auf jeden Fall bestehen gute Rahmenbedingungen für die geplante weitere Aushagerung. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Entwicklungsziele erreichbar sind und die Flächen als Ausgleich ausreichen.

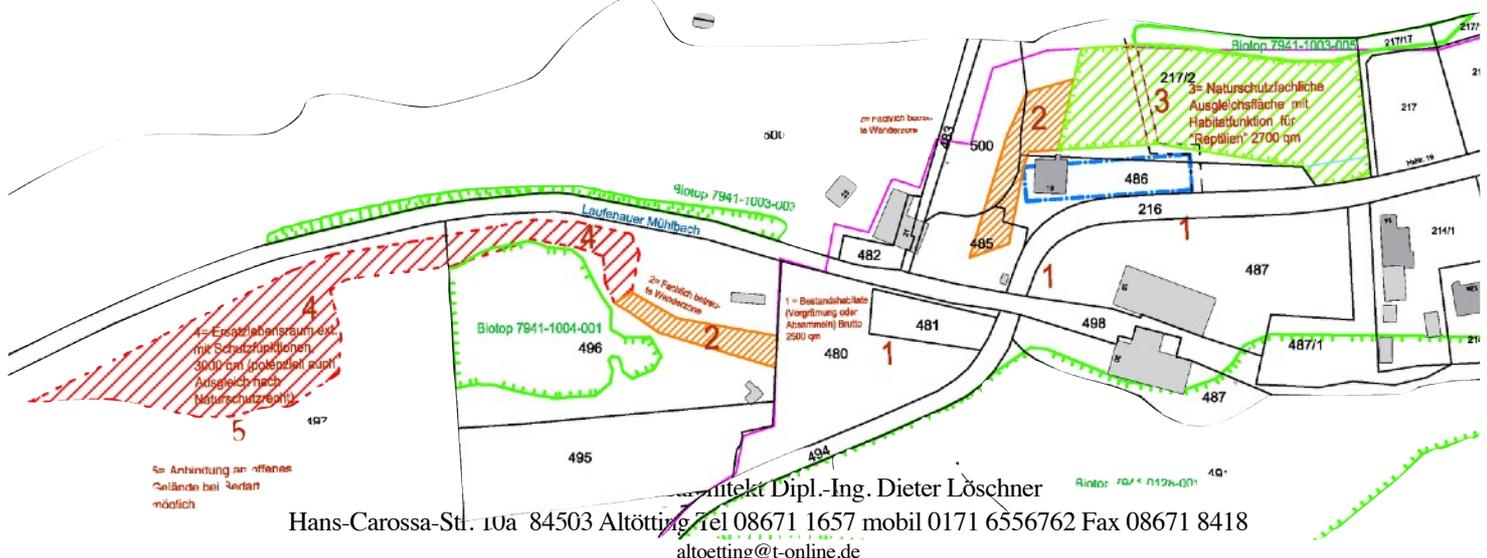
#### 9.4 Ausgleich nach Artenschutzrecht innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs

Im Artenschutzrecht gibt es keine flächenbezogene Ausgleichermittlung, sondern die Bewertung des „Erhaltungszustandes“ der betroffenen Arten. Daraus ergibt sich ein artspezifischer Flächenbedarf. Dieser Bedarf kann - bei Flächeneignung - auf der Ausgleichsfläche gemäß Leitfaden hergestellt werden. Hier maßgeblich ist die Zauneidechse. Einzelheiten hierzu und zu weiteren Arten können der saP von Umweltbüro Dipl.Ing. Alexander Scholz (SCHOLZ, 2017, aktualisiert 12/2022) entnommen werden.

Der von der Planung betroffene Hauptbereich, der mit der Zauneidechse besetzt ist, hat eine Gesamtfläche von rd. 2.500 qm. Eine exakte Flächenabgrenzung ist nicht möglich, da z.B. wechselnde Holzstapel und auch zwischengelagerte Althölzer immer wieder kurzzeitig beispielsweise als Aufwärmplatz genutzt werden. Sie sind aufgrund bestehender Beschattungen durch Gehölze jedoch nicht über den gesamten Tages- oder gar Jahresverlauf geeignet. Beurteilungsbasis für das begutachtende Büro Scholz war hier der Flächenbedarf für die Zauneidechse. Daraus entwickelte sich interaktiv in Abstimmung mit den Planungsbeteiligten das folgend beschriebene integrative Konzept.

Die erforderlichen Ausgleichsbereiche werden rechtzeitig, mindestens 1 Jahr vor der Umnutzung des bisherigen Habitats (im Lageplan Fläche Nr. 1) mit fachlicher Begleitung durch den begutachtenden Biologen hergestellt. Folgend eine Übersichtsdarstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen.

- Nr. 1 lt. Plan = aktuelle Eidechsenbereiche, die ersetzt werden sollen
- Nr. 2 lt. Plan = Eidechsen - Wanderkorridore (zeitlich limitiert, fachlich betreut)
- Nr. 3 lt. Plan = naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit Habitatfunktionen für Eidechsen
- Nr. 4 lt. Plan = Eidechsenersatzhabitat mit potenz. Ergänzungsfunktion für Naturschutzausgleich
- Nr. 5 lt. Plan = Eidechsensteg über „EEG-Bach“ und Anschluß an Umfeld



### 9.3 Ausgleichsflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 217/2 ungefähr 2700 qm ausreichend besonnte und potenziell strukturreiche Wiesenfläche. Bei dieser Fläche Nr. 3 lt. Lageplan ist eine selten genutzte (sickerfähig befestigte) Pflegefahrt bereits abgezogen und eine durch den wandern- den Schlagschatten eines Gebäudes nur eingeschränkt nutzbare Teilfläche berücksichtigt. Die „Wanderzone“ wird nur vorübergehend aufrecht erhalten. Da allerdings auf dem größten Teil dieser Flächen mit gelegentlichem Hochwasser gerechnet werden muß, dies ist bei den bisherigen Habitatbereichen nicht der Fall, sind sie nur eingeschränkt nutzbar. Auch wenn sich die Häufigkeiten inzwischen verschieben, ist zwar HQ100 weiterhin selten, trotzdem können die Eidechsen nicht gezielt hierhin umgesiedelt werden. Geeignet sind Teilbereiche sowie bereits vorhandene höhere Aufschüttungen. Ansonsten handelt es sich



Die aktuell beweidete Fläche Nr. 3 (November 2022). Im Hintergrund der Gehölzsaum an der Alz.



Die „Knöterichflächen“ auf Nr. 3 mit stark invasiver Ausbreitungstendenz (beide Fotos Oktober 2022)

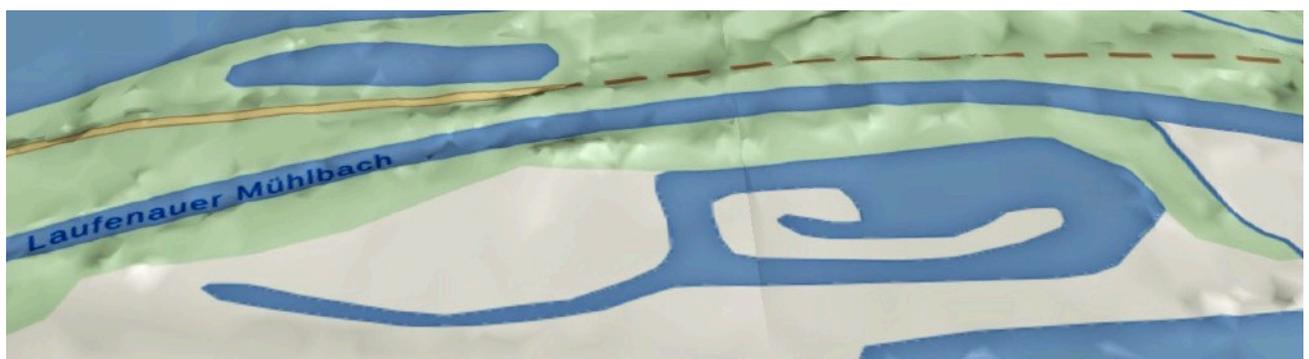


### 9.4 Ausgleichsflächen ausserhalb des Plangebietes

Durch eine 2014/2015 angelegte ökologische Verbesserungsmaßnahme im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie (EEG-Gesetz) steht eine Fläche (Nr. 4 lt. Plan) unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet (Nr. 1 lt. Plan) zur Verfügung. Hier kann eine zielorientiert angelegte und gepflegte Fläche in Größe des Bedarfs von ungefähr 2.500 qm hergestellt werden. Dazu kommt ein möglicher eidechsengeeigneter Übergang über den „EEG-Ausleitungsbach“. Der Übergang (Nr. 5 lt. Plan) kann aus einer rohen und für Erholungssuchende gesperrte Balkenlage hergestellt werden. Die Flächen „Nr. 4“ müssen vor allem strukturiert, regelmäßig gemäht und teilweise ausgehagert werden. Die Fläche Nr. 2 lt. Plan ist der Übergang von der Bestandsfläche zum Ersatzhabitat. Sie wird für einige Jahre „attraktiv“ gehalten und mit geeigneter Sperrvorrichtung als Einbahnstrasse angelegt. Sie ist jedoch nicht auf Dauer erforderlich.



Die folgenden Fotos von Oktober (und Februar) 2022 zeigen den Bereich zwischen Mühlbach und Ausleitung sowie den Übergang zur halbinselartigen Ausweitung, die auf der Nordseite durch den Mühlbach, auf der Ost-, Süd- und Westseite durch die Wasserausleitung aus dem Mühlbach geschützt ist. Da es sich um bewirtschaftete, regelbare Gewässer handelt, gibt es kein Gefährdungspotential durch wechselnde Wasserstände. Hier eine 3D-Darstellung aus dem Bayernatlas (Geoportal Bayern) mit dem Ersatzhabitat.



Der im Plan schmalere Bereich der Nr. 4, vor der Halbinsel. Hier sind vor allem Aushagerungsmaßnahmen erforderlich.



Der gleiche Bereich im Februar 2022



Blick von Norden auf die Habitathalbinsel. Die Gehölze müssen reduziert, die Fläche gemäht und mit Habitatausstattungen den Bedürfnissen der (vor allem) Eidechsen angepaßt werden.



Die Habitathalbinsel von Süden aus gesehen, davor der „EEG-Ausleitungsbach“



Auf der Habitathalbinsel. Teilbereiche müssen noch intensiver für die Umsiedlung der Eidechsen vorbereitet werden.



## 9.5 Vermeidungs-, Ausgleichs- und Stützungsmaßnahmen

Da es sich weitgehend um artbezogene Maßnahmen für Reptilien, Fledermäuse und Vögel handelt, werden hier alle Vermeidungs und Stützungs- sowie CEF- Maßnahmen aus der saP zusammengefaßt.

In der saP sind sie ab Seite 24 detailliert aufgeführt. Diese textlich und inhaltlich gekürzte Zusammenstellung dient nur dem Überblick. **Wichtige Einzelangaben zum Verständnis der Maßnahmen und deren Durchführung sind der saP zu entnehmen.**

Die Ersatzlebensräume werden durch Pflege in einem habitatgeeigneten Zustand erhalten. Die Pflege kann als extensive Beweidung, durch Mahd oder durch gezielte Einzelmaßnahmen (z.B. Gehölzentfernung), jeweils mit Vorgaben zum Zeitmanagement, durchgeführt werden.

Durch die angebotenen Ersatzflächen wird der Artenbestand mittelfristig stabilisiert, eventuell verbessert, da sich die Störungshäufigkeit und -intensität gegenüber der Bestandsfläche verringert. Auch die Gefahr des Individuenverlustes nimmt ab. Die externe Fläche wie auch die zusätzlich stützende interne Fläche haben Anschluß an das Umfeld. Dies erfolgt passiv entlang dem Alzufer bzw. aktiv durch eine „Grünbrücke“. Die Bestände werden also nicht isoliert und können sich bei Bedarf erneuern. Beeinträchtigungen eines Bereichs können mittelfristig wieder ausgeglichen werden.

### Artenschutzfachliche Baubegleitung

Zitat aus der saP von Umweltplanungsbüro DSipl.Ing.(FH) Scholz, Wurmsham:

*„Zur Überwachung und Dokumentation der fachgerechten Durchführung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –Minimierung V-1, V-3 und V-4 (die Vermeidungsmaßnahmen V-2 und V-5 sind durch den Vorhabensträger zu veranlassen und bei Bedarf zu dokumentieren) sowie der Umsetzung der CEF-Ausgleichsmaßnahmen CEF-1, CEF-2 und CEF-3, einschließlich etwaiger Dokumentationspflichten im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz, wird durch den Vorhabensbetreiber eine Artenschutzfachliche Baubegleitung bestellt. Diese ist im Vorfeld der Maßnahmen zu benennen und der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein mitzuteilen.“*

### Auflistung der Maßnahmen aus der saP - Vermeidungsmaßnahmen

#### V-1 Einzelmaßnahmen zum Schutz der Fledermäuse und Vögel

- Kontrolle der Windbretter an dem Gebäude des Sägewerkes vor dem Abriss
- Kontrolle der Windbretter und des Dachbodens des Nebengebäudes (ehemaliges Vereinsheim)
- Rückbau der Gebäude des Sägewerkes nicht zwischen Mai und Juli
- Rückbau des Gebäudes der alten Mühle nicht zwischen Oktober und März
- Kontrollen und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen durch Fledermaus-Experten
- keine Rodung von Altbäumen mit für Fledermäuse nutzbaren Strukturelementen (z.B. Höhlen)
- Rückbau der Gebäude Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel (1.3. – 30.09.)

**Einzelheiten siehe saP auf S 29**

## **V-2 Dauermaßnahme - Beleuchtung**

Verzicht auf Weißlicht oder Kugellampen, Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten, statt Leuchtmittel mit UV-Anteil, geeignete Platzierung mit Abschirmung der Beleuchtungsanlagen zur Vermeidung überflüssiger Streuwirkung („Lichtverschmutzung“) und Reduzierung der Beleuchtung auf das sicherheitstechnisch minimal notwendige Maß.

**Einzelheiten und Beleuchtungsbeispiele siehe saP auf S 30**

## **V-3 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln und Fledermäusen an Glasflächen**

Keine großflächigen Glasfassaden oder größere Fenster an den Gebäuden

An größeren Fenstern sind in jedem Fall vorbeugend geeignete Maßnahmen zur Verhinderung/Reduzierung von Anflügen durch Fledermäuse vorzusehen. Ein gewisser Effekt lässt sich über die Berücksichtigung von z.B. Außenjalousien oder Fensterläden erreichen.

**Einzelheiten und Erläuterungen siehe saP auf S 31 / 32**

## **V-4 Einzelmaßnahme - Vergrämung und Schutz angrenzender Zauneidechsen-Lebensräume**

Vergrämung vor der wesentlichen Veränderung besiedelter Bereiche Mitte/Ende März bis Mitte/Ende Mai vor der Eiablage mit Hilfe eines funktionsfähigen Reptilienzaunes. Die Durchführung sollte möglichst ein Jahr vor Beginn der Baumaßnahme erfolgen.

Die Vergrämung wird ergänzt durch die Umsiedlung.

Hierbei werden nicht vergrämte Exemplare der Zauneidechse gefangen und aktiv umgesetzt.

Die gesamte Maßnahme ist zu dokumentieren und durch ein Monitoring mindestens 4 Jahre lang zu begleiten.

**Einzelheiten und detaillierte Erläuterungen zum Ablauf siehe saP auf S 32 / 33 / 34**

## **V-5 Vernetzungskorridor**

*Zitat aus der saP „Derzeit stehen die östlichen Vorkommen bei der Schafweide nördlich der Laufener Straße mit den westlichen Flächen über Gehölzränder, kleinere Grünflächen und Kieswege oder Randbe-*

*reiche entlang der Laufenuer Straße mehr oder weniger in Verbindung. Diese Strukturen stehen den Zauneidechsen mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nach der Umsetzung der Bebauung zur Verfügung. Zur Unterstützung und der Schaffung einer kontinuierlich zur Verfügung stehenden Verbindungsmöglichkeit zwischen den östlichen Vorkommen und den neu zu schaffenden CEF-Flächen im westlichen Teil des Gebietes, wird ein Vernetzungskorridor im Bereich der bestehenden Verbindung dauerhaft erhalten. Der Korridor muss eine entsprechende Breite besitzen. Der genaue Verlauf des Korridors ist vor Beginn der Maßnahmen festzulegen.“*

Die Erhaltung erfolgt durch gelegentliches bis regelmäßiges Freihalten des Korridors von Gehölzbewuchs oder großflächigen Hochstaudenbeständen.

**Weitere Erläuterungen siehe saP auf S 34**

**Auflistung der Maßnahmen aus der saP - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

**CEF-1 Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Fledermäuse**

Ersatzquartiere für Windbretter an Neubauten (z.B. Windbrett mit einem Abstand von 2 cm zum Balken oder Fledermausbretter auf West- und Ostseite, Gesamtlänge 10m) unter Anleitung einer Fachperson incl. Dokumentation und Kurzberichten.

**Weitere Erläuterungen siehe saP auf S 35**

**CEF-2 Kompensation entfallender Lebensräume der Zauneidechse**

Erweiterung der Lebensraumkapazitäten vor der baubedingten Minimierung um die Vergrämung zu ermöglichen. Anreicherung mit Habitatstrukturen und zauneidechengerechter Habitatpflege unter Anleitung einer Fachkraft (Biologie). Die artenschutzfachliche Baubegleitung stimmt alle erforderlichen Maßnahmen mit dem Vorhabensträger ab und betreut die Umsetzung. Flächenbilanz.

Die Festlegung der genauen Lage und Gestaltung der einzelnen Maßnahmen des vorgezogenen Ausgleichs (Schaffung Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Aufwertungsmaßnahmen) erfolgt unter Beteiligung einer Fachperson (Ökologische Baubegleitung).

**Weitere detaillierte Angaben zur Ermittlung, Vorbereitung, Bau und Pflege der CEF-Ersatzflächen, einschließlich Skizzen zur Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse siehe saP auf den Seiten 35 bis 39.**

**CEF-3 Kompensation entfallender Brutmöglichkeiten für Vögel**

Ausgleich entfallender Brutplatzmöglichkeiten durch 12 Vogelbrutkästen an den neuen Gebäuden.

Die Kästen sind mind. 10 Jahre lang zu warten und bei Verlust zu ersetzen.

**Detailangaben zur Art der Brutkästen und zur Anbringung siehe saP auf den Seiten 39 und 40**

## **9.6 Bilanzierung der Flächen**

Flächen des Bebauungsplanes ?? Angaben von Arch. Bobinger fehlen noch

„Nutzflächen“ (Hoch- und Tiefbau, Stellplätze)	0,835	ha
Strasse (Bestand)	0,15	ha
Kraftwerk Dietl (Bestand, incl. naturnahe Böschungen)	0,11	ha
Naturnahe Grünbereiche (Bestand, vor allem Gehölze)	0,19	ha
Geplante Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des BP	0,42	ha
<b>Gesamt</b>	<b>1,705</b>	<b>ha</b>

Altötting, den 29.12.2022

Dieter Löschner