

**Gemeinde Grabenstätt**  
Landkreis Traunstein



## **28. Änderung des Flächennutzungsplans**

Mit integriertem Landschaftsplan

### **Begründung und Umweltbericht**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 10.04.2025

Projekt: 25005

Bearbeitung:

**BEGS** Architekten  
Ingenieure

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie  
Lea Baumer, M.Eng., Landschaftsplanung und Naturschutz

**Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2	Landes- und Regionalplanung .....	1
3	Ausgangslage .....	1
3.1	Ortsräumliche Lage .....	1
3.2	Änderungsbereich und Größe des Planungsgebiets.....	2
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	3
3.4	Bauliches Umfeld und Bestand .....	3
4	Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten .....	4
5	Änderung .....	4
6	Auswirkungen der Planung .....	4
7	Alternative .....	4
8	Umweltbericht .....	5
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	5
8.2	Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG .....	7
8.3	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	7
8.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	10
8.4.1	Schutzgut Mensch – Immissionen / Emissionen / Erholung.....	11
8.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	12
8.4.3	Schutzgut Fläche .....	15
8.4.4	Schutzgut Boden .....	16
8.4.5	Schutzgut Wasser .....	18
8.4.6	Klima und Lufthygiene.....	19
8.4.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	20
8.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	22
8.4.9	Wechselwirkungen .....	22
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	23
8.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen .....	24
8.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis .....	24
8.7.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps .....	25
8.7.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	26
8.7.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	26
8.8	Forstrechtlicher Ausgleich / Wiederaufforstung .....	26
8.9	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	26

---

8.10 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	30
8.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	30
8.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	31
Literatur- und Quellenverzeichnis .....	33

## **1 Anlass und Erforderlichkeit**

Für das Grundstück Flur Nr. 905/4, Gmkg. Oberhochstätt, im Ortsteil Marwang liegt der Gemeinde ein Bauanfrage vor. Das Grundstück befindet sich im Anschluss an den bebauten Siedlungszusammenhang und grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marwang-Nord“ aus dem Jahr 1964. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu erweitern.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist ebenfalls der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Marwang-Nord“ aufgestellt.

## **2 Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Grabenstätt wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2023 als allgemein ländlicher Raum eingestuft.

Für den Änderungsbereich sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II 1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen. (LEP 3.1 G: Flächensparen). Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale vorrangig und effizient zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um eine Zersiedlung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 G & Z: Anbindegebot).

Indem sich der Umgriff direkt an bereits bebaute Siedlungsbereich anschließt, die Potenzialen der Innenentwicklung im Ortsteil Marwang nahezu ausgeschöpft sind und neue Flächen im Außenbereich nur in notwendigem Maß beansprucht werden, entspricht die vorliegende Planung den angeführten Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Aufgrund der Ortsrandlage wird mit vorliegender Planung auf eine möglichst schonende Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild geachtet.

## **3 Ausgangslage**

### **3.1 Ortsräumliche Lage**

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Marwang. Fridolfing. Es handelt es sich um eine Fläche im Übergang des Siedlungsgebiets im Süden und Osten zum nördlich und westlich angrenzenden Walds.



Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)

Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Geobasisdaten © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

### 3.2 Änderungsbereich und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung ist ca. 1.490 m<sup>2</sup> groß und umfasst das Grundstück Flur Nr. 905/4, Gmkg. Oberhochstätt, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 904 und 964/1.

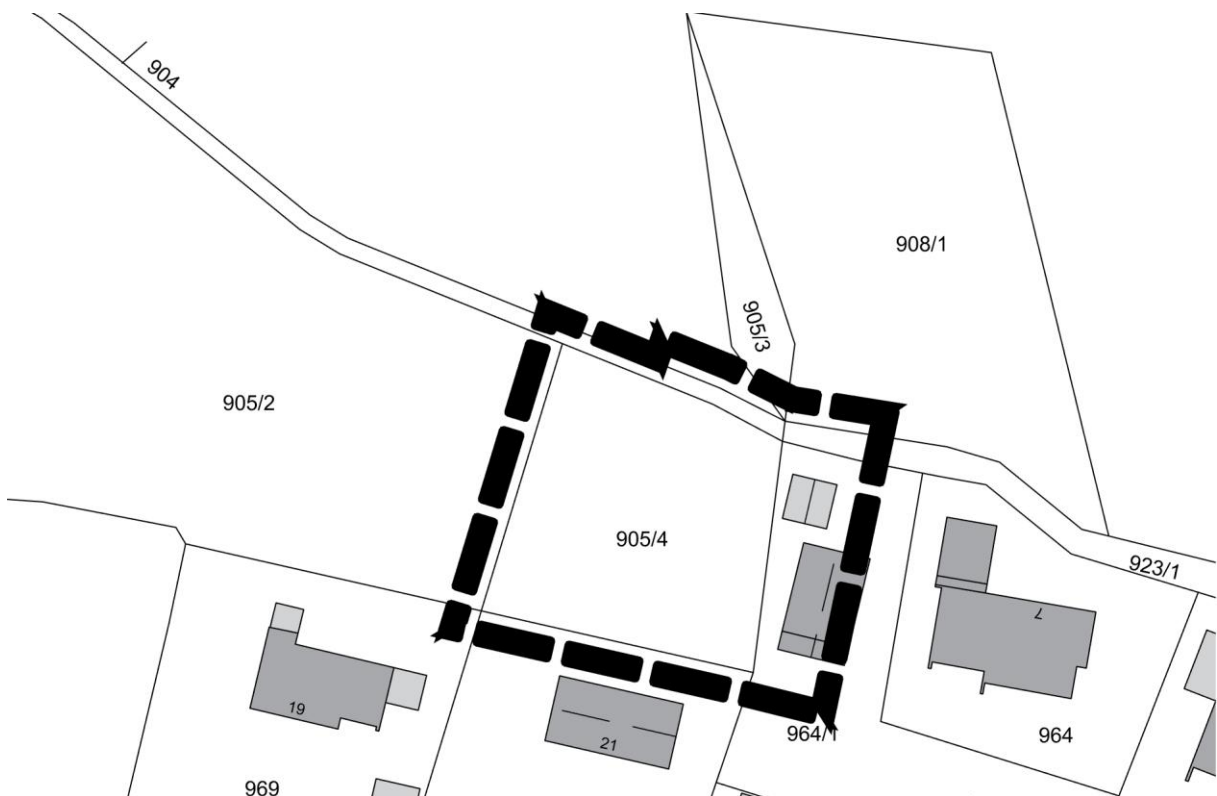


Abb. 2 Übersicht Änderungsbereich (schwarz)

Kartengrundlage: DFK © 2025 Gemeinde Grabenstätt

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als Waldfläche dargestellt.

Die angrenzenden Wohnbauflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marwang-Nord“ aus dem Jahr 1964.



Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabenstätt mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot)

Quelle: FNP © Gemeinde Grabenstätt

### 3.4 Bauliches Umfeld und Bestand

Das Grundstück Flur Nr. 905/4 ist unbebaut und stellt eine Waldfläche dar. Der Baumbestand wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gerodet. Nördlich angrenzend auf der Flur Nr. 904 verläuft ein Wald- und Forstweg, der im Sinne einer gesicherten Erschließung des Grundstücks Flur Nr. 905/4 Bestandteil der Wohnbaufläche wird.

Auf der östlich angrenzenden Flur Nr. 964/1 befindet sich ein Wohnhaus mit Garage. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans ist ein Teil des bebauten Grundstücks ebenfalls als Waldfläche dargestellt. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Wohnbaufläche auch für diesen Bereich erweitert.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs fällt von ca. 570,50 m ü.NHN im Norden Richtung Süden um ca. 5 m auf 565,50 m ü.NHN.

Es befinden sich keine Denkmale, Schutzgebiete oder Biotope innerhalb des Änderungsbereichs oder in der Umgebung. Auch Gefahrenflächen durch Hochwasser o.Ä. sind nicht verzeichnet. Der Änderungsbereich befindet sich, wie der gesamte Ortsteil Marwang im Einzugsgebiet der Wasserversorgung Steinweiher. Altlasten sind nicht bekannt.

#### **4 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße Stocketweg, Flur Nr. 923/1. Am Grundstück geht die Zufahrtsstraße in einen Wirtschaftsweg, im Eigentum der Gemeinde über (Flur Nr. 904). Die Nutzungsrechte werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erteilt.

Die weitere Erschließung des Änderungsbereichs ist über die über die bestehenden Anschlüsse auf der Flur Nr. 964/1 sichergestellt.

#### **5 Änderung**

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Erweiterung der Wohnbaufläche für das Grundstück 905/4, sowie Teilflächen der Flur Nrn. 904 und 964/1. Der Änderungsbereich wird entsprechend der umgebenden Darstellung künftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

#### **6 Auswirkungen der Planung**

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Voraussetzung für die Erweiterung eines bestehenden Siedlungsgebiets und Baurecht für ein zusätzliches Einzelhaus geschaffen. Das Ortsbild wird sich durch das geplante Vorhaben nur lokal geringfügig verändern. Der Standort ist durch die vorhandenen Gehölzstrukturen bereits jetzt kaum einsehbar. Die Durchgrünung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben gut in die Umgebung einbinden wird.

Die Erschließung erfolgt über bestehende Verkehrsflächen und sind im Zuge der Baumaßnahmen eigenverantwortlich herzustellen. Dazu sind notarielle Sicherungen und Verträge mit der Gemeinde einzuholen.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotope können aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der genannten Gründe ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Denkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

#### **7 Alternative**

Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich, die mittelfristig nicht als Bauland zur Verfügung steht, daher ist die einzige Alternative die Nullvariante. Die Fläche würde weiterhin als Waldfläche dargestellt und die Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Fläche würden entfallen.

Da die Gemeinde zunehmenden Siedlungsdruck verzeichnet und die Potenziale der Innenentwicklung nahezu ausgeschöpft sind, hat sich die Gemeinde jedoch dazu entschieden, geeignete Flächen im Außenbereich in begrenztem Ausmaß zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen. Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein Grundstück, das unmittelbar an den Siedlungszusammenhang anschließt. Die Erschließung kann über die bestehenden Wege und Anschlüsse hergestellt werden. Die Rodung des vorhandenen Gehölzbestands wurde durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Aussicht gestellt.

Aus diesen Gründen entschied sich die Gemeinde dafür, den Standort zu überplanen und den Flächennutzungsplan zu ändern.

## **8 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 Bebauungsplan (§ 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.

### **8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Grabenstätt plant eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Grundstück Flur Nr. 905/4, Gmkg. Oberhochstätt, im Ortsteil Marwang.

Auf einer Fläche von etwa 0,149 ha soll angrenzend zum bestehenden Wohngebiet eine Waldfläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Marwang Nord“.

#### Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Grabenstätt wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2023 als allgemein ländlicher Raum eingestuft.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II 1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen. (LEP 3.1 G: Flächensparen). Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale vorrangig und effizient zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um eine Zersiedlung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 G & Z: Anbindegebot).

Indem sich der Umgriff direkt an bereits bebaute Siedlungsbereich anschließt, die Potenzialen der Innenentwicklung im Ortsteil Marwang nahezu ausgeschöpft sind und neue Flächen im Außenbereich nur in notwendigem Maß beansprucht werden, entspricht die vorliegende Planung den angeführten Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Aufgrund der Ortsrandlage wird mit vorliegender Planung auf eine möglichst schonende Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild geachtet.

#### Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als Waldfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabenstätt mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot)

Quelle: FNP © Gemeinde Grabenstätt

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung ist ca. 1.490 m<sup>2</sup> groß und umfasst das Grundstück Flur Nr. 905/4, Gmkg. Oberhochstätt, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 904 und 964/1.

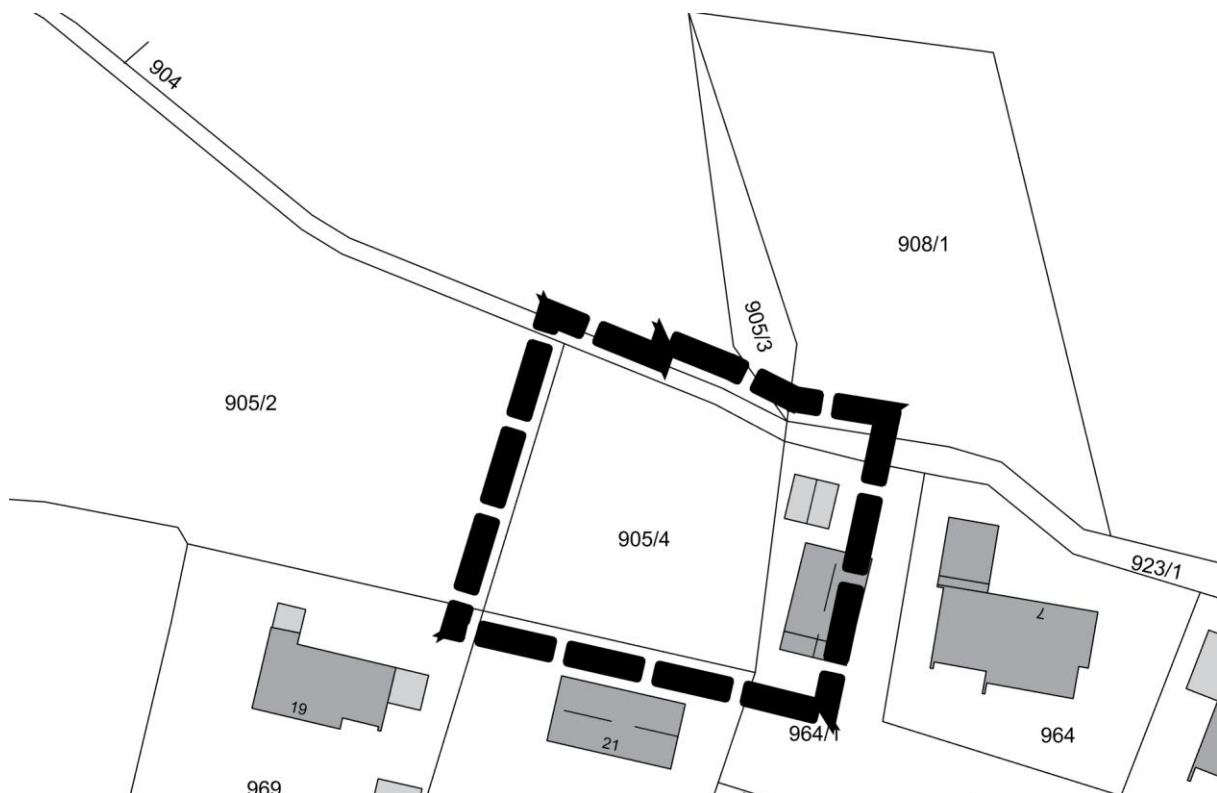


Abb. 5 Übersicht Änderungsbereich (schwarz)

Kartengrundlage: DFK © 2025 Gemeinde Grabenstätt

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

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 wird ausgeführt:

Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Da die aus der zulässigen Grundflächenzahl resultierenden Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

Vorhaben die kumulativ zu berücksichtigen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden oder in Planung.

## 8.3 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 LAI Licht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete,</li> <li>- gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse,</li> <li>- Beachtung des Trennungssatzes.</li> </ul>	Immissionen und Emissionen durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr durch Pkw fallen sehr gering aus und bedürfen deshalb keiner Berücksichtigung.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden,</li> <li>- Innenentwicklung,</li> <li>- Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen,</li> <li>- Begrenzung der Versiegelung,</li> <li>- Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens,</li> <li>- Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen.</li> </ul>	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt.</p> <p>Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets werden auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Die Beanspruchung von Böden mit besonderer Funktionsbedeutung und geringer anthropogener Prägung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc..
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasser- und Fließgewässerschutz,</li> <li>- Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit,</li> <li>- Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete,</li> <li>- Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen,</li> <li>- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge</li> </ul>	<p>Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche und ist nicht als solche festgesetzt oder vorläufig gesichert.</p> <p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.</p> <p>Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.</p>
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb einer zusammenhängenden Waldfläche und ist Teil eines Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets.</p> <p>Aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderung sind keine wesentlichen Änderungen des örtlichen Siedlungsklimas zu prognostizieren.</p> <p>Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Nutzungsart ist durch eine Rodungserlaubnis beim AELF Traunstein zu genehmigen.</p> <p>Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ist ein naturschutzrechtlicher und forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen.</p>
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogel- schutzrichtlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die biologische Vielfalt,</li> <li>▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu bestimmen.</p> <p>Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</li> <li>- Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.</li> </ul>	<p>artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher verzichtet.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Rodungsantrag gestellt.</p> <p>Ein zusätzlicher Eingriff in Waldflächen findet nicht statt.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen werden.</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit mittlerer bis hoher Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan ist für den Erholungswert von Natur und Landschaft auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zu achten.</p>
BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.</p>
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	<p>Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.</p> <p>Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.</p>
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	<p>Die Gemeinde Grabenstätt ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2023, Anhang 2) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert.</li> </ul> <p>Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft,</li> </ul>	<p>Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als Waldfläche.</p> <p>Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.</p> <p>Weiterhin bestünde die Möglichkeit einen höheren Verdichtungsgrad in dem Gebiet anzustreben, was jedoch nicht dem bestehenden Ortsbild entsprechen würde.</p> <p>Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Bebauung geprägt, die ä-</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien,</li> <li>▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.</li> </ul>	<p>Bere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten.</p> <p>Durch eine Entwicklung und langfristige Sicherung von Teilen des Planungsgebiets als Ausgleichsflächen werden Freiflächen gesichert, weiterentwickelt und erhalten. Eine gute Eingrünung und Verzahnung von Dorf – Landschaft wird dadurch gesichert.</p> <p>Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p>
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Traunstein sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Planungsgebiets als Wald	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Tab. 1 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

#### 8.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die den Änderungsbereich, 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 integrierem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Grabenstätt.

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 der Bebauungsplanänderung. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

## 8.4.1 Schutzgut Mensch – Immissionen / Emissionen / Erholung

### 8.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern allgemein dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Chiemgau“ zugeordnet.

Entsprechend dem Regionalplan 18 befindet sich das Planungsgebiet randlich, jedoch nicht innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 29 „Hügelland zwischen Grabenstätt und Siegsdorf einschließlich Tüttensee“ (siehe folgende Karte).



Abb. 6 Auszug aus Karte 3 „Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung“ (Stand 08.2021) mit Darstellung mit des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Regionalplan 18 Südostoberbayern © 2024 Regionaler Planungsverband

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Marwang der Gemeinde Grabenstätt. Das Plangebiet liegt am Ende des „Stocketweges“, der als teilweise befestigter Feldweg hergestellt ist und im weiteren Verlauf auf die Kreisstraße TS3 mündet. Die Kreisstraße befindet sich in einer Entfernung von etwa 130 m zum Gebiet.

Der Änderungsbereich grenzt im Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Bereich von Marwang. Das angrenzende Allgemeine Wohngebiet ist mit Ein- und Doppelhäusern entwickelt. Im Süden und Westen grenzen Waldflächen an das Gebiet.

Durch die Kreisstraße im weiteren Umfeld besteht eine Vorbelastung der Lärmsituation im Gebiet. Aufgrund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung der bestehenden Bebauung wird die Lärmbelastung als nicht erheblich beurteilt.

Kunstlicht ist ebenso wie Lärm zur Tages- und Nachtzeit eine Immission, die sich in Abhängigkeit der Intensität, Dauer und Art der Belastung negativ auf die menschliche Gesundheit auswirkt. Von einem Allgemeinen Wohngebiet gehen zur Tagzeit keine wesentlichen Lichteinwirkungen aus. Zur Nachtzeit ist durch Fenster und beleuchtete Gehwege von einer kleinräumigen diffusen Raumaufhellung auszugehen.

Wesentliche Lichteinwirkungen durch Fahrzeugbeleuchtung von Kraftfahrzeugen sind im Gebiet, das ausschließlich von Anliegerverkehr geprägt ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des Gebiets und unmittelbar angrenzend bestehen keine Erholungseinrichtungen wie Spielplätze, Bänke oder ähnliches. Die örtlichen Wege für Fußgänger und Radfahrer sind nicht Teil des gemeindlichen oder übergeordneten Wander- und Radwegenetzes.

Allgemein stellen Waldflächen sowie Waldwege in Siedlungsnähe ein hohes Potenzial zur Erholung für Anwohner dar. Das Plangebiet ist im Gesamtzusammenhang des Waldes als Teil einer Fläche mit hoher Erholungseignung zu werten, auch wenn sich das betrachtete Teilstück nicht durch eine besondere Erholungseignung auszeichnet.

### 8.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Neubau von Gebäuden, sowie deren Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen.

Wegeverbindungen in den angrenzenden Wald bleiben für Anlieger nach derzeitiger Einschätzung auch während der Bauzeit erhalten.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering erheblich zu bewerten.

#### 8.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Die Realisierung der Planung wird nach derzeitiger Einschätzung lediglich geringfügig zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Ziel- und Quellverkehr führen. Bei der geplanten Bebauung mit einem Einfamilienhaus inklusive Einliegerwohnung kommt es nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslast. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Erholungseignung auf der Fläche geht durch die Bebauung für die Öffentlichkeit verloren, bleibt jedoch im Gesamtzusammenhang der umliegenden Waldflächen erhalten.

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden deshalb nach derzeitiger Einschätzung als gering eingestuft.

#### 8.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
<b>Mensch: Lärm</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

#### 8.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

##### 8.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	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.

Der Planungsgebiet befindet sich innerhalb der pnV des „Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald“ [Legendeneinheit M4bT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (autochthone Gehölze) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

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

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FoVhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 45 „Alpenvorland“.

### 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).

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).

Das nächstgelegene Schutzgebiet befinden sich nordwestlich des Planungsgebietes in etwa 670 m Entfernung. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Hangquellmoor ´Ewige Sau´“ (ID: 8141-301).

Das Gebiet steht durch das zusammenhängende Waldgebiet „Talholz“ im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet.

Das FFH Gebiet wird wie folgt beschrieben:

*„Moränenzug mit mehreren hydrologisch und trophisch intakten Kalk-Hangquellmooren und Kalktuff-Quellen, teils in enger Verzahnung mit hydrologisch intakten Erlen-Eschen-Quellnischenwäldern, Erlen-Bachauwäldern und Übergangsmooren“ (LfU, 2015)*

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine geschützten Flächen. Auch angrenzend und im Umkreis von circa 600 m liegen keine kartierten Flächen der Biotopkartierung Bayern. Aufgrund der Entfernung ist nicht mit Beeinträchtigungen umliegender Biotope zu rechnen.

Infolge einer erfolgten Holzernte in Form eines Kahlschlags ist die ursprüngliche Bedeutung des Gebiets nur durch die Betrachtung unmittelbar angrenzender Flächen abzuschätzen (siehe Abbildung).



Abb. 3 Blick von Norden nach Süden auf den Änderungsbereich, Ortsbegehung März 2025

Das Waldgebiet „Talholz“ ist örtlich als Laubmischwald mit vorwiegend standorttypischen Arten (Fichte, Rotbuche, Berg-Ahorn) ausgebildet und stellt für die örtlich Flora und Fauna ein Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung dar.



Abb. 4 Blick auf die nördlich angrenzenden Waldflächen

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen und Tiere sind aufgrund der Standortbedingungen im Änderungsbereich keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten. Im Umfeld des Plangebiets ist durch die Waldnutzung im Norden und Westen ein Vorkommen von planungsrechtlich relevanten Arten anzunehmen.

#### 8.4.2.2 Baubedingte Auswirkungen

Im Planungsgebiet können Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen während der Bauphase grundsätzlich Beeinträchtigungen der an das Wohngebiet angrenzenden Lebensräume darstellen.

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Durch die geplante Wohngebietserweiterung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine essenziellen Quartiere für Tierarten verloren.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 8.4.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund des Heranrückens der Bebauung an die bestehende Waldfläche steigen durch die erweiterte Siedlungsfläche die Randeffekte auf die angrenzende Waldfläche.

Als Randeffekte sind bspw. Lärm- und Lichtimmissionen sowie Scheuchwirkungen und Meideverhalten wildlebender Tiere, verursacht durch menschliche Anwesenheit zu bewerten. Durch die bestehende Wohnbebauung sind diese Effekte im räumlichen Zusammenhang bereits gegeben, werden durch die Erweiterung aber in bisher wenig belastete Flächen hinein erweitert.

Unter Berücksichtigung, dass es sich bei der vorliegenden Änderung nur um ein zusätzliches Wohnhaus handelt, werden die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen insgesamt als gering erheblich eingestuft.

#### 8.4.2.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

### **8.4.3 Schutzgut Fläche**

#### **8.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzgeber insbesondere durch das sogenannte „30 Hektar-Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- / Verkehrsflächen auf 30 ha / Jahr bis zum Jahr 2030) im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie DNS der Bundesregierung sowie in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches BauGB festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km<sup>2</sup>.

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche können beispielsweise die Stapelung von Nutzungen sowie eine mehrgeschossige Bauweise genannt werden. Letztere kann beispielsweise durch eine Bebauung über Tiefgaragen erfolgen. Als flächensparende Bauweise sind zudem Mehrfamilienhäuser zu nennen, welche durch die gemeinsame Nutzung von Zuwegungen, Park-, Grün- und Gemeinschaftsflächen etc. durch mehrere Familien eine Senkung des pro Kopf Flächenbedarfs und somit eine Verringerung der Beanspruchung des Schutzgutes Fläche im Durchschnitt ermöglichen.

Des Weiteren kann durch die Kombination von Nutzungen eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden. Als Beispiele für derartige Nutzungskombinationen können Flächen zur Gewinnung solarer Energie auf Dach- und Fassadenflächen sowie die Schaffung von Retentionsbecken auf Grünflächen genannt werden. Das Plangebiet weist bisher keine Degradation des Schutzgutes Fläche z.B. durch Nutzungseinschränkungen o.Ä. auf.

#### **8.4.3.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,149 ha.

Die Fläche ist unversiegelt und forstwirtschaftlich genutzt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung von insgesamt ca. 360 m<sup>2</sup>.

Der Wald steht nicht mehr für eine naturnahe Entwicklung oder Bewirtschaftung zur Verfügung. Der Verlust von zusammenhängenden Waldflächen schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten von Artvorkommen weiter ein.

Die Wohnfläche pro Kopf hat sich in Deutschland zwischen den Jahren 2011 und 2021 von 46,1 Quadratmetern auf 47,4 Quadratmeter erhöht (Umweltbundesamt 2024).

Dies ist auf die weiterhin steigende Verfügbarkeit von Eigenheimen und großzügigen Wohnungen zurückzuführen, obwohl die durchschnittliche Größe der Haushalte abnimmt und insbesondere die Anzahl von Ein-Personen-Haushalten zunimmt.

Einfamilien- und Doppelhäuser stellen trotz ihrer relativ kleinen Dimensionen eine hohe Beanspruchung des Schutzgutes Fläche dar und setzen den Trend des hohen Wohnraumbedarfs pro Person fort.

Die Planung orientiert sich an der bestehenden Bebauungsplan „Marwang Nord“ sowie am östlich gelegenen Stocketweg, der im Bereich des Änderungsbereichs bisher nicht ausgebaut ist.

Baubedingt ist der örtliche Feldweg für eine Erschließung weiter auszubauen. Die Beanspruchung von zusätzlichen Flächen zur Erschließung usw. stellt im Verhältnis der Größe des Plangebiets bereits baubedingt eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche dar.

Aufgrund der Erweiterung des durch Einfamilienhäuser geprägten allgemeinen Wohngebiets werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Fläche, trotz der Kleinräumigkeit der vorliegenden Änderung, als hoch erheblich bewertet.

### 8.4.3.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	mittel	hoch	hoch	hoch

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

### 8.4.4 Schutzgut Boden

#### 8.4.4.1 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.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern ist das Planungsgebiet geprägt durch „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ [Legendeneinheit 30b].

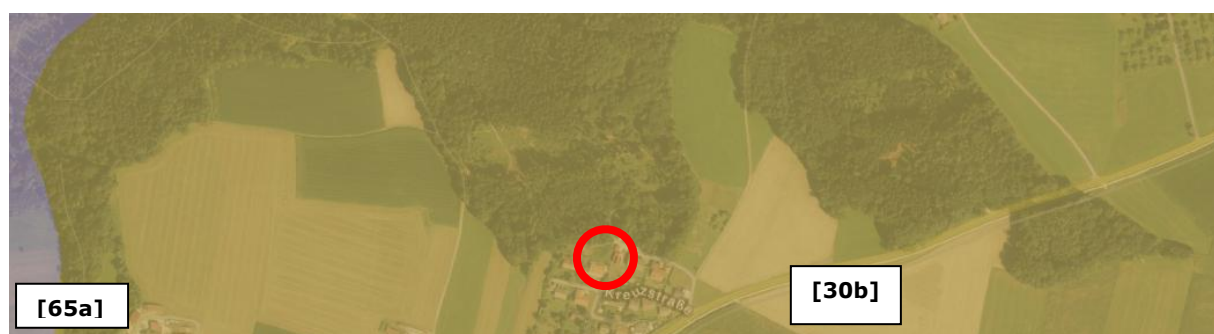


Abb. 7 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2024 BayLfU; Geobasisdaten: © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Entsprechend der Moorbodenkarte MBK25 von Bayern sind innerhalb des Plangebiets keine Moorstandorte verzeichnet. (Quelle: UmweltAtlas – Boden; Online-Abfrage vom 07.10.2024).

Die Flächen im Planungsgebiet weisen einen natürlichen Bodenaufbau auf.

Nach der digitalen geologischen Karte dGK25 liegt das Planungsgebiet in der geologischen Einheit „Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen“ (Legendeneinheit [L,nd]).

Entsprechend standörtlichen Bodenbasisdaten und Baugrundauskunft ist die Nährstoffverfügbarkeit der Böden im Gebiet hoch. Der Boden ist sehr carbonatreich und sehr stark humos. Die Möglichkeit von Stau- bzw. Haftnässe im Gebet wird als gering oder > 8dm angegeben, kann jedoch örtlich auftreten.

Aufgrund der bisherigen geringen Überprägung der Böden sowie der stark humosen Böden wird die Ausprägung des Schutzgutes im Änderungsbereich als hochwertig beurteilt.

Hinweise auf Geogefahren oder Altlasten liegen nicht vor.

#### **8.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen**

Mit der Realisierung der Wohn- und Erschließungsflächen ist eine großflächige Veränderung des Bodengefüges verbunden.

Durch die bereits beseitigte Vegetation innerhalb des Gebiets erhöht sich die Gefahr von Erosion bei Niederschlägen.

Durch die Baumaßnahme werden auf den neuen Bauflächen die anstehenden Böden beseitigt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist möglich. Eingriffe in tiefere, bislang unbeeinflusste Bodenschichten sind zu erwarten.

Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung entstehen.

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind in der Gesamtschau als hoch zu bewerten.

#### **8.4.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimieren.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximal versiegelbare Fläche beträgt entsprechend der Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich 0,3. Es wird somit ein geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet festgesetzt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Auswirkungen der Versiegelung begrenzt werden, die Auswirkungen sind dennoch als hoch zu bewerten.

In der Gesamterheblichkeit sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch als hoch einzustufen.

Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **8.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
<b>Boden</b>	hoch	hoch	gering	<b>hoch</b>

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

## **8.4.5 Schutzgut Wasser**

### **8.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Entsprechend der digitalen Hydrogeologischen Karte dHK100 werden die hydrogeologischen Einheiten des Planungsgebiets als „Abschwemmmassen und Kolluvien, lehmig“ klassifiziert.

Die Gesteinsausbildung wird entsprechend dHK100 als „Schluff, tonig, sandig; Mächtigkeit bis 3 m“ beschrieben.

Die hydrogeologischen Eigenschaften werden nach dHK100 als „Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringen bis geringen Porendurchlässigkeiten“ bezeichnet. Die Schutzfunktionseigenschaften nach dHK100 werden als „überwiegend sehr geringes bis geringes Filtervermögen“ eingestuft.

Der Grundwasserflurabstand wird mit größer als 2 m angegeben (UmweltAtlas: 25.03.2025). Detaillierte Kenntnisse über den Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Nordöstlich des Änderungsbereichs, in einer Entfernung von etwa 50 m befindet sich ein Wasserbehälter.

Entsprechend dem BayernAtlas – Naturgefahren- befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 25.03.2025).

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets keine potenzielle Anstaubereiche oder Flächen mit vermehrtem Oberflächenwasserabfluss verzeichnet.

Detaillierte Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs fällt von Norden nach Süden um ca. 6 m.

Aufgrund der angrenzenden Hangbereiche im Übergang zum bestehenden Wohngebiet können Wege für einen vermehrten Oberflächenwasserabfluss nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum allgemein verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

### **8.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Die Beseitigung von Vegetation sowie die Verdichtung von Boden führt zu einem erhöhten Risiko von Wild abfließendem Oberflächenwasser. Aufgrund der intakten Vegetation im Norden zum Änderungsbereich ist jedoch keine wesentliche Änderung des Abflussverhaltens im Zusammenhang zu erwarten.

Die baubedingte Erheblichkeit der Planung wird als gering bewertet.

### **8.4.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen**

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Es wird ein geringer Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad für das allgemeine Wohngebiet prognostiziert. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Auswirkungen der Versiegelung jedoch begrenzt werden, die Auswirkungen sind als gering zu bewerten.

Aufgrund der örtlichen Topografie wird darauf hingewiesen das die schadhafte Ableitung von Niederschlagswasser auf angrenzende Grundstücke nicht zulässig ist.

#### 8.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

### 8.4.6 Klima und Lufthygiene

#### 8.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland zuzuordnen. Die Region liegt im Einflussbereich des Föhns.

Die mittleren Niederschläge werden für den Ort Grabenstätt mit ca. 1.170 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 13 °C (Quelle: Climate-Data.org).

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

Die benachbarte Kreisstraße (TS3) verursacht geringfügige Vorbelastungen der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet.

Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind zudem, zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen (Hausbrand) und ähnlichem anzunehmen.

Das überplante Gebiet stellt durch Prägung als Waldfläche mit ehemaligem Baumbestand ein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit eine 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 im benachbarten Chieming ist das ganze Jahr über von Westnordwest. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit in Chieming weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

#### 8.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Baubedingt kommt es zu keiner Änderung von abfließenden Luftmassen.

Die Rodung von Wald zugunsten anderer Nutzungen stellt eine erhebliche Verringerung der CO<sub>2</sub>-Speicherfähigkeit der Fläche dar. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche entfällt durch die Gehölzentfernung.

Baubedingt sind sin der Gesamtschau mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### 8.4.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen im Planungsgebiet klimarelevanten Gehölzstrukturen verloren. Im Zusammenhang der bestehenden Waldflächen ergibt sich durch den Eingriff jedoch keine wesentliche Änderung der Kalt- und Frischluftproduktion. Die Kleinteiligkeit der Planung ermöglicht ein weiteres Abfließen von Luftmassen.

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

### 8.4.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

#### Flächenaufheizung

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf 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.

Die Rodung von Wald stellt eine wesentliche Änderung im Vergleich zu bebauten Flächen dar.

In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich jedoch lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

#### Verkehrsaufkommen

Die Erschließung erfolgt über den Stockweg, der im Rahmen der Planung vertraglich als Erschließung gesichert wird.

Der Ziel- und Quellverkehr wird voraussichtlich keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens verursachen.

#### Schadstoffemissionen

Mit der Erweiterung des Wohngebäude 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. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht vorhanden.

Durch einen forstrechtlichen Ausgleich innerhalb der Gemeinde kann im räumlichen Zusammenhang der Waldflächenanteil erhalten bleiben.

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

### 8.4.6.5 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 / Luft

### 8.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

#### 8.4.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das überplante Gebiet befindet sich im Naturraum der Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes im voralpinen Moor- und Hügelland.

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Waldrand des sog. „Talholz“ und ist durch eine erhöhte Lage im Vergleich zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden gekennzeichnet.



Abb. 10 Blick von Osten nach Westen, auf den Änderungsbereich (Rodungsfläche links im Bild) und die südlich angrenzende Wohnbebauung

Vom Änderungsbereich und angrenzenden Gebieten befindet sich eine offene Blickachse zum Alpenrand. Die Vielfalt und Eigenart der örtlichen Landschaft ist durch den offenen Blick in die Landschaft wahrnehmbar.

#### 8.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen.

Die Planung führt zu einer kleinräumigen Veränderung der bisher bestehenden Raumkante in Form des gut eingewachsenen Waldrandes. Im räumlichen Zusammenhang kann die Wirkung jedoch erhalten bleiben.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

#### 8.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet statt. Der Geltungsraum wird sich durch die Bebauung einer Waldfläche hin zu einer Wohnbaufläche entwickeln. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird auf eine ausreichende Durchgrünung geachtet.

Um den mit der vorliegenden Planung verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen.

Trotz der Lage und Einsehbarkeit der überplanten Flächen sind aufgrund der Größe und der vorgesehenen Eingrünungen anlagebedingt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Betriebsbedingt sind durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### 8.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

## 8.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 8.4.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Boden- oder Baudenkmäler (Onlineabfrage vom 25.03.2025).

### 8.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege o. der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### 8.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	<b>Nicht betroffen</b>

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

## 8.4.9 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. 8 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen  
Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009  
Julia Balko © MWK-BW

Lese- richtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaft	Kultur- und Sach-güter
<b>Mensch</b>		Nahrungs- grundlage Schönheit des Lebens- umfeld	Lebensraum	Grundlage der Land- wirtschaft	Trinkwasser- sicherung / Nahrungs- versorgung Oberflächen- gewässer als Erholungs- raum	Luftqualität sowie Mikro- und Makro- klima als Einflussfak- tor auf den Lebensraum	Erholungs- raum und Identifika- tion	Schönheit des Lebens- umfelds Schaffung und Erhalt
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Erholung in der Land- schaft als Störfaktor		Lebensraum	Boden als Lebensraum	Oberflächen- gewässer als Lebensraum Bodenwas- ser als Wachstums- grundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makro- klima als Einflussfak- tor auf den Lebensraum	Landschaft als vernet- zendes Ele- ment von Lebensräu- men	Kulturgüter als Lebens- raum
<b>Fläche</b>	Zerschnei- dung und Verinselung durch Ge- bäude und Straßen Degradation durch Bau- verbotszonen	Abgeson- derte Berei- che führen zu isolierten Populationen		Bodenbil- dung und Ausgleichs- prozesse	Grundlage für Neubil- dung von Grundwasser Verduns- ungsfläche	Grundlage für Verduns- ung und Windbildung	Wahrneh- barkeit im Raum	
<b>Boden</b>	Erholung in der Land- schaft und Bewirtschaf- tung bewirkt Verdichtung und Erosion	Vegetation als Erosions- schutz Einfluss auf die Boden- entstehung u. -zusam- mensetzung	Bodenauf- bau		Einfluss auf die Boden- entstehung u. -zusam- mensetzung Bewirkt Ero- sion	Einfluss auf die Boden- entstehung u. -zusam- mensetzung Bewirkt Ero- sion	Bewegte To- pografie er- höht Erosi- onsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch Inten- sivnutzun- gen / Aus- beutung
<b>Wasser</b>	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasser- speicher u. - filter		Grundwas- serfilter Wasserspei- cher		Einfluss auf Grundwas- serneubil- dung Entstehung von Kalt- und Frisch- luft		Wirtschaftli- che Nutzung als Störfak- tor
<b>Klima und Luft</b>	Gesunde Le- bensverhält- nisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frisch- luftentste- hung		Einfluss auf Mikroklima Speicherung von klima- schädlichen Gasen	Einfluss über Verduns- ungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
<b>Land-schaft</b>	Bauwerke, z. B. Lärm- schutzanla- gen als Stör- faktor Entwicklung einer typ. Kulturland- schaft	Bewuchs und Arten- reichtum als Charakteris- tikum der Natürlichkeit und Vielfalt		Bodenrelief als charakte- risierendes Element	Oberflächen- gewässer als Charakteris- tikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charak- teristikum der Eigenart
<b>Kultur- und Sach-güter</b>	Erholung als Störfaktor	Substanz- schädigung		Archivfunk- tion	Erosion von Baudenkmä- lern	Luftqualität als Einfluss- faktor auf Substanz		

Tab. 13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern  
Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“,  
2004, verändert und ergänzt

### 8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die bisher unbebaute Fläche des Planungsgebiets würde bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Vorhabens weiter als Waldfläche genutzt werden.

Im Rahmen einer Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis wäre weiterhin eine Holzernte im Gebiet möglich. Ein Kahlschlag, also eine Entfernung aller Bäume im Gebiet, würde voraussichtlich nicht erfolgen.

Eine bauliche Entwicklung fände nicht statt. Damit wäre eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Eine Versiegelung des Bodens würde als belastende Maßnahmen entfallen.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wären nicht vorhanden.

Der natürliche Bodenaufbau innerhalb der Waldfläche würde weiterhin fortschreiten. Langfristig wäre die Entwicklung hin zu einem standortgerechten, strukturreichen Laubmischwald gegeben. Eine Veränderung des örtlichen Landschaftsbildes fände nicht statt.

Der Bedarf an Wohnbauflächen würde weiterhin bestehen.

### **8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen im unmittelbaren Siedlungsumfeld.

#### Schutzgut Boden

- Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festzusetzen. Diese sind zum Beispiel:

#### Schutzgut Mensch

- Höhenbegrenzung der Gebäude zur Einbindung in die Umgebung,
- Anbindung des Planungsgebiet an das Fuß- und Radwegenetz, Sicherung von Flächen für eine Ergänzung des innerörtlichen Fußwegenetzes,
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätzen,
- Ausführung von Zäunen ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm,
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung unter Angabe von Mindestqualitäten für Gehölzpflanzungen,

#### Schutzgut Boden / Wasser

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätzen,
- Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück,
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung,
- Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden.

### **8.7 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.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG ist 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). Biotope 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.

Änderungsbereich

ca. 0,149 ha

### 8.7.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

#### Gebietskategorie

Die Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden als Waldfläche genutzt.

Die Bewertung der Fläche beruht auf dem Ausgangszustand vor dem kürzlich erfolgten Holzeinschlag und orientiert sich dabei im Ist-Zustand an den unmittelbar angrenzenden Waldflächen.

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 Tabelle).

<b>Schutzgut</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Merkmal</b>
Arten- und Lebensraum	<b>III</b>	Naturnah standortgemäß aufgebaute Wälder mit hohem Anteil standorttypischer Baumarten
Boden	<b>III</b>	Geringfügig veränderter, naturnaher Bodenaufbau
Wasser	<b>II</b>	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebietes, Gebiet mit intaktem, hohem Grundwasserflurabstand
Klima / Luft	<b>III</b>	Fläche mit Klimaausgleichfunktion für besiedelte Bereiche
Landschaftsbild	<b>III</b>	Landschaftsbildprägendes Element: Waldrand
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>III (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	

Tab. 14 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 III überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

>Waldfläche : **Kategorie III**  
Gebiete hoher Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

#### Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplans ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des allgemeinen Wohngebiets eine GRZ von 0,3 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 geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen.

>Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ B**  
Flächen mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

### 8.7.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietskategorien und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 1,0 bis 3,0.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt werden. Durch entsprechende Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl kann zudem grundsätzlich Einfluss auf die Eingriffsschwere genommen werden. In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung ein exakter Ausgleichsfaktor zu bestimmen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Erwarteter Ausgleichsbedarf
ca. 0,149 ha	<b>Kategorie III Typ B</b>	1,0 – 3,0	0,149 ha – 0,447 ha

Tab. 15 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

### 8.7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

### 8.8 Forstrechtlicher Ausgleich / Wiederaufforstung

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Raumordnung und des Bayerischen Waldgesetzes gem. Art. 9 zum Erhalt der Waldflächen ist auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ein forstrechtlicher Ausgleich für die Rodung von Wald zu leisten.

Bei notwendigen waldrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist, auch im Hinblick auf den Klimawandel, eine standortgerechte und naturnahe Ausbildung der neuen Erstaufforstungsflächen anzustreben.

Parallel zum bauplanungsrechtlichen Verfahren sind die forstrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf allgemein gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Hierzu ist das Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde erforderlich (Art. 39 Abs. 2 Satz 2 BayWaldG).

### 8.9 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Bereich von Bauleitplänen 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 Änderungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Innerhalb des Plangebiets wurde ein Kahlschlag vor einer Erfassung von Strukturen und Arten vor Ort vorgenommen. Die Einschätzung artenschutzrechtlicher Aspekte erfolgt unter Berücksichtigung der Ausprägung angrenzender Flächen. Für die Bewertung wurde eine Luftbildanalyse der Aufnahmen aus dem Jahr 2022 mit einbezogen (siehe dazu auch folgende Abbildung).



Abb. 9 Historisches Luftbild aus dem Jahr 2022 mit schematischer Kennzeichnung des Planungsgebiets in rot

Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Geobasisdaten © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

#### Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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).

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).

Das nächstgelegene Schutzgebiet befinden sich nordwestlich des Planungsgebietes in etwa 670 m Entfernung. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Hangquellmoor ´Ewige Sau´“ (ID: 8141-301).

Das Gebiet steht durch das zusammenhängende Waldgebiet „Talholz“ im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet.

Das FFH Gebiet wird wie folgt beschrieben:

*„Moränenzug mit mehreren hydrologisch und trophisch intakten Kalk-Hangquellmooren und Kalktuff-Quellen, teils in enger Verzahnung mit hydrologisch intakten Erlen-Eschen-Quellnischenwäldern, Erlen-Bachauwäldern und Übergangsmooren“ (LfU, 2015)*

Die folgenden Lebensraumtypen des Anhang I bzw. besonders geschützte Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie zeichnen das FFH-Gebiet aus (siehe folgende Tabellen).

Code	Bezeichnung	prioritär
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)	
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	
7220	Kalktuffquellen (Cratoneurion)	ja
7230	Kalkreiche Niedermoore	
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	
91E0	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	ja

Tab. 16 Lebensraumtypen nach Anhang I der RRH-Richtlinie im Gebiet „Hangquellmoor ‘Ewige Sau‘“

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2016)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	prioritär
<i>Apium repens</i>	Kriechender Sellerie	
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke, Bergunke	
<i>Glaucopsyche nautithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	

Tab. 17 Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie im Gebiet „Hangquellmoor ‘Ewige Sau‘“

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2016)

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine geschützten Flächen. Auch angrenzend und im Umkreis von circa 600 m liegen keine kartierten Flächen der Biotopkartierung Bayern. Aufgrund der Entfernung ist nicht mit Beeinträchtigungen umliegender Biotope zu rechnen.

Das Waldgebiet „Talholz“ ist örtlich als Laubmischwald mit vorwiegend standorttypischen Arten (Fichte, Rotbuche, Berg-Ahorn) ausgebildet. Einzelne Bäume weisen Habitatstrukturen wie Astlöcher oder Rindenabplatzungen auf die durch waldbewohnende Arten häufig als Brut- oder Ruheplatz genutzt werden.



Abb. 18 Blick auf die nördlich angrenzenden Waldflächen

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen und Tiere sind aufgrund der Standortbedingungen mit bestehender unmittelbar angrenzender Wohnnutzungen im

Änderungsbereich keine Vorkommen im Eingriffsbereich anzunehmen. Im Umfeld des Plan- gebiets ist durch die Waldnutzung im Norden und Westen ein Vorkommen von planungs- rechtlich relevanten Arten anzunehmen.

Der vorliegende Boden ohne Bewuchs und mit oberflächlicher Verdichtung stellt für pla- nungsrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten derzeit kein Habitatpotenzial mehr dar.

Im Eingriffsbereich sind aufgrund der Rodung keine dauerhaften Fortpflanzungs- und Ru- hestätten für Fledermäuse bzw. Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorhanden.

Die noch im umliegenden Gehölzbestand vorkommenden Spechthöhlen bleiben erhalten und sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Eine Nutzung dieser vorhandenen Strukturen durch nachweislich vorkommende Höhlenbrüter wie Kleiber, Star, Blaumeise und Kohl- meise ist weiterhin gegeben.

Weil das Vorhandensein von Habitatrequisiten vor den Eingriff in den Waldmantel mit an- grenzendem Wald nicht ausgeschlossen werden kann sind auf Ebene des Bebauungsplans Maßnahmen zum Ersatz von Habitatrequisiten zu treffen.

#### Ausgleich Quartierverlust Fledermäuse

Als Kompensation für den Verlust von Fledermausquartieren sind am Gebäude mindestens 2 artgerechte Sommerquartiere in verschiedene Himmelsrichtungen fachgerecht dauerhaft einzurichten und bei Verlust zu ersetzen.

Es können dabei offen liegende Quartiere oder Fassadenquartiere, z. B. der Fa. Schwegler, Fa. Hasselfeldt Naturschutz oder gleichwertig, verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Quartiere nicht verdeckt sind und uneingeschränkt angefliegen werden können.

Alternativ sind bei der Realisierung von Gebäuden mit Satteldächern die Dachüberstände der neuen Gebäude an allen Giebelseiten zwischen Ortgangschalung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich zu gestalten.

Der dadurch entstehende Zwischenraum sollte eine Höhe von circa 2,0 bis höchstens 2,5 cm und eine Breite von circa 60 cm aufweisen. Bei einer Verschalung der Sparrenfelder ist im First über die gesamte Tiefe des Dachüberstands eine Einflugsöffnung mit einer Breite von circa 2 cm direkt anschließend an die Außenwand vorzusehen.

Das Ersatzquartier ist außerhalb stark beleuchteter Bereiche zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

#### Ausgleich Quartierverlust Vögel

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind zudem mindestens 2 Nisthilfen für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubrin- gen, wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind.

Die Anbringungshöhe sollte dabei über mindestens 2 m betragen. Die Kästen sind mindes- tens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).“

Nach derzeitiger Einschätzung können die angenommenen Verluste von Habitatrequisiten durch die artenschutzrechtlichen Festsetzungen kompensiert werden.

Die Notwendigkeit möglicher Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeit wird im wei- teren Verfahren geprüft und ggf. ergänzt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit bei Realisierung der aufgeführten Maßnah- menkeine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Es wird darauf hin- gewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorha- bengenehmigung zu prüfen sind.

### **8.10 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 Grabenstätt
- 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)

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft verwendet.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Pflanzen und Tiere aufgetreten. Aufgrund einer kürzlich durchgeführten Rodung war der Ausgangszustand des Plangebiets nicht zu ermitteln. Die Einstufung wurde unter Berücksichtigung umliegender Waldrandflächen und historischer Luftbilddaufnahmen vorgenommen. Beim Schutzgut liegen keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand oder wild abfließendem Oberflächenwasser vor. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

### **8.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die Durchgrünung oder die Herstellung der Ersatzquartiere innerhalb des Wohngebietes nicht erreicht würde.

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

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

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, z.B. wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers (siehe Kapitel 5.4.5) erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu erüchtigen.

## 8.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Grabenstätt plant eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Grundstück Flur Nr. 905/4, Gmkg. Oberhochstätt, im Ortsteil Marwang.

Auf einer Fläche von etwa 0,149 ha soll angrenzend zum bestehenden Wohngebiet eine Waldfläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Marwang Nord“.

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

Aufgrund bereits erfolgter Rodungsmaßnahmen ist der Ausgangszustand des Änderungsbereichs nur noch in Anlehnung umliegender Flächen und mit Auswertung von Luftbildern aus dem Jahr 2022 abzuschätzen.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nach der erfolgten Rodung nach derzeitigem Kenntnisstand 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 nochmals 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
<b>Mensch: Immissionen / Emissionen / Erholung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Fläche</b>	mittel	hoch	hoch	<b>hoch</b>
<b>Boden</b>	hoch	hoch	gering	<b>hoch</b>
<b>Wasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Klima/Luft</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	gering	mittel	gering	<b>gering</b>
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>

Tab. 19 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Natur und Umwelt

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

Die neue Wohnbaufläche führt grundsätzlich zu einer Veränderung und Eingriffen in das Schutzgut Boden. Weiterhin stellen Einfamilienhäuser im Allgemeinen erhebliche Beanspruchungen des unvermehrbares Schutzgutes Fläche dar.

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf das Schutzgut Boden auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Wie unter Kapitel 8.10 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind auszugleichen.

Die Auffälligkeit in der Landschaft der vorliegenden Planung 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 aufgrund der Änderung ist daher nicht gegeben.

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

Chieming, den .....

.....

Gerhard Wirnshofer  
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
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN  
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München  
Stand: 2014
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN  
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München  
Stand: 1978
- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN  
Gemeinde Grabenstätt