

Umweltbericht

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham“



Fassung vom 10.04.2025

Stadt Trostberg
Gemarkung Lindach
Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Oberbayern

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	3
2.	Umweltbericht	4
2.1.	Rechtliche Grundlagen	4
2.1.1.	Naturschutzgesetz	4
2.1.2.	Baugesetzbuch	4
2.1.3.	Allgemeines	4
2.1.3.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
2.1.3.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	5
2.1.3.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	5
2.1.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
2.1.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.1.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
2.1.6.1.	Vermeidung und Verringerung	16
2.1.6.2.	Ausgleich	16
2.1.6.3.	Ausgleichsmaßnahmen	17
2.1.7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
2.1.8.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
2.1.9.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
2.1.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der Stadtrat der Stadt Trostberg hat in seiner Sitzung am 15.07.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung eines alteingesessenen, wirtschaftlich gesunden Landhandelsbetriebes zu schaffen, dadurch Arbeitsplätze zu erhalten und die Versorgungssituation für die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld weiterhin zu gewährleisten. Vorgesehen ist eine Pellet-Umschlaganlage im nördlichen Bereich auf dem Gelände zu ergänzen.

Die Errichtung der Anlage ist für den Landkreis Traunstein unerlässlich, da die bisherige Anlage im Gewerbegebiet Unterholzer (Stadt Traunreut) bereits abgebaut werden musste und die Versorgungslage mit Pellets somit als ungenügend einzuschätzen ist.

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung wurde auf den Bereich der neuen Umschlaghalle einschl. Silos der Pelletabfüllanlage und der zwingend umzusetzenden Ausgleichsfläche beschränkt.

Die Wandhöhen bzw. zulässigen Höhen der Anlagen wurden auf das Mindestnotwendige Maß (Förderanlagen/Förderturm 22,4 m, Siloanlagen 17,0 m u. Halle 7,2 m) festgesetzt.

Die neue Gebäudeerweiterung des Landhandels in nördlicher Richtung greift, wie bereits in Anschreiben dargelegt, in die im Bebauungsplan von 2017 festgesetzte Kompensationsfläche ein.

Für die Kompensationsfläche war die Herstellung einer Streuobstwiese mit Pflanzung von Hochstammobstbäumen und einer blütenreichen extensiven Wiesenfläche im Unterwuchs in einer Größe von 1696 m² vorgesehen. Die Kompensationsfläche, die zeitnah zum Satzungsbeschluss nach den Vorgaben des Bebauungsplanes herzustellen gewesen wäre, wurde bisher nicht bepflanzt und entsprechend eingesät. Damit ist bisher auch keinerlei Eingrünung des Baugebietes erfolgt.

Da die Bauleitplanung in der Planungshoheit der Gemeinde liegt, ist eine Veränderung und Verlegung von festgesetzten Kompensationsflächen aufgrund von grundsätzlichen notwendigen Planungserwägungen der Gemeinde möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha, wobei ca. 0,3 ha Ausgleichsfläche beinhaltet sind.

In Zusammenhang mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Dabei ist im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch zu prüfen, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplans Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Benetsham nördlich der Staatsstraße

St 2093.

2. Umweltbericht

2.1. Rechtliche Grundlagen

2.1.1. Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Für das geplante Vorhaben des Landhandels Huber wird eine zu erstellende Ausgleichsfläche herangezogen, weshalb die Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich ist.

2.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

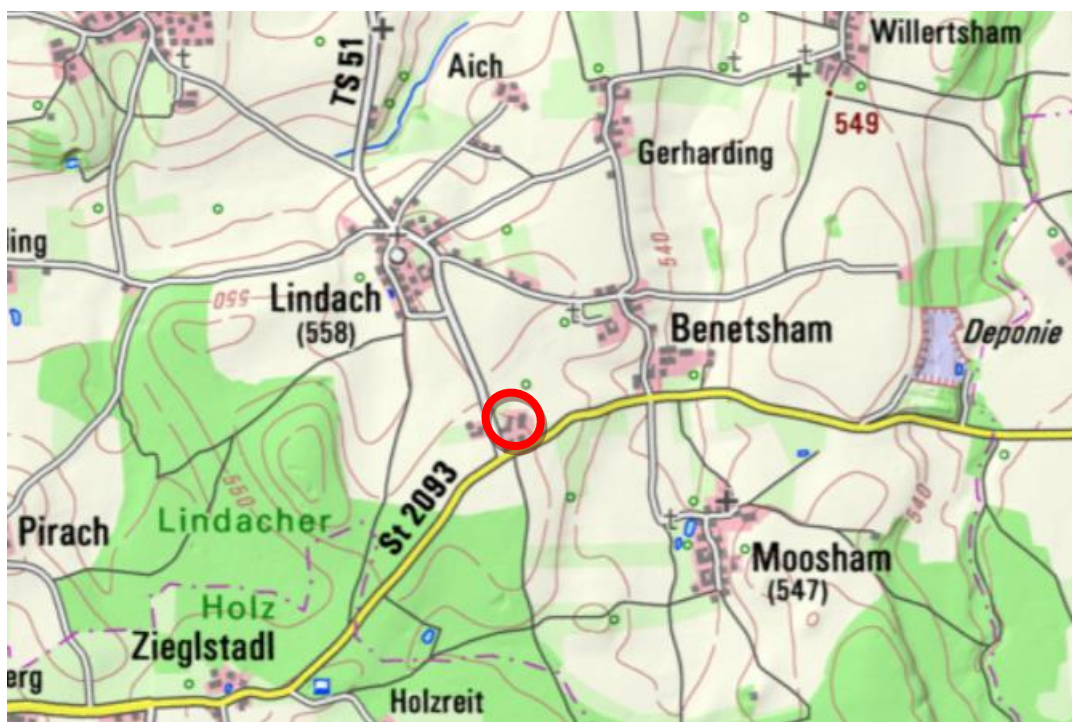
In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

2.1.3. Allgemeines

2.1.3.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Gemeindebereich der Stadt Trostberg an der Kreuzung der Staatsstraße St 2093 und der Kreisstraße TS 51 im Ortsteil Benetsham. Das bestehende Betriebsgelände ist bereits als Sondergebiet ausgewiesen. Westlich der Kreisstraße befindet sich eine Hofstelle. Im Süd-Osten befindet sich eine Gärtnerei. Im weiteren Umgriff befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,4 ha und betrifft die Flurnummern 471 und 470/1 der Gemarkung Lindach.



Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2024)

2.1.3.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll die das Betriebsgelände und die Baugrenzen erweitert werden. Die bestehende Ausgleichsfläche wird verlagert. Eine Ortsrandeingrünung ist vorgesehen. Die Bauhöhen orientieren sich rein am Bedarf der Förderanlagen und Silos.

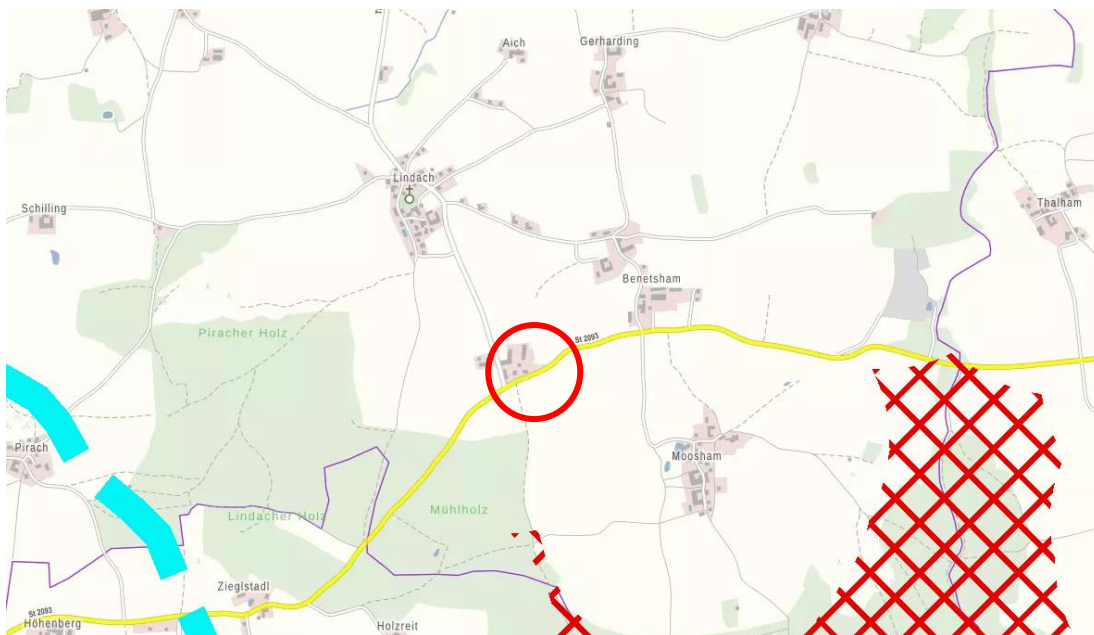
Details zu Umfang und Art der Bebauung können der Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden.

2.1.3.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Regionalplan:

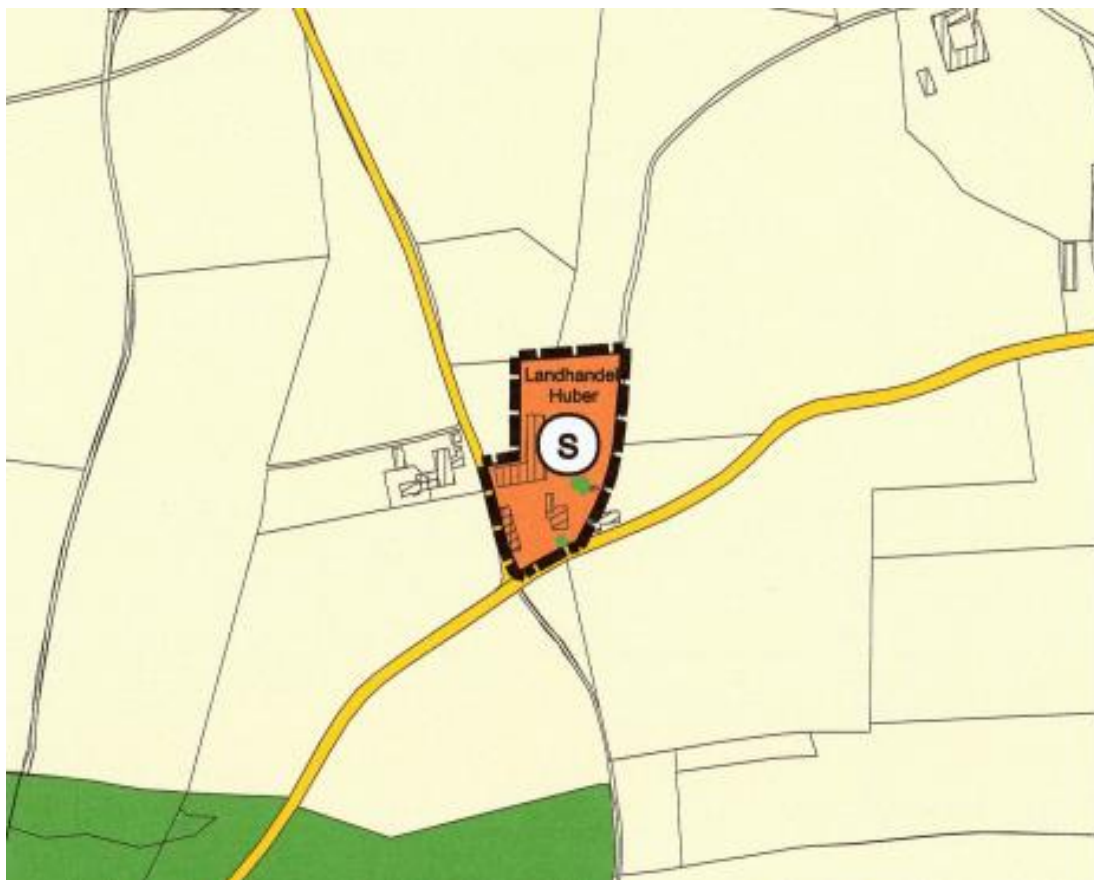
Nach der Gliederung Bayerns in Planungsregionen befindet sich die Stadt Trostberg in der Region Südostoberbayern. Trostberg bildet zusammen mit Traunreut ein Mittelzentrum im Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Zudem ist die Kommune als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Konkrete Maßnahmen sind im Umgriff nicht verzeichnet.



Auszug Regionalplan, Roter Kreis: Landhandel Huber (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 2025)

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich die Sonderbaufläche Landhandel Huber aus.



10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Trostberg,
Änderungsbereich „Landhandel Huber, Benetsham“

2.1.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

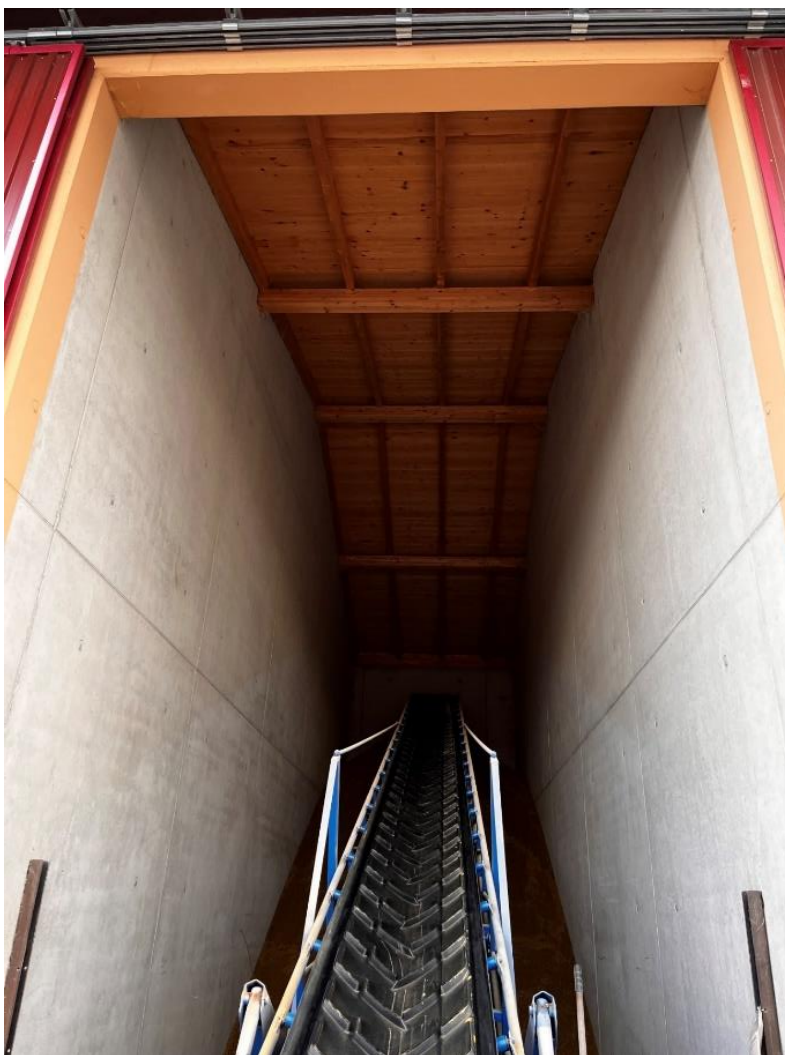
Das Planungsgebiet liegt im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 38 „Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham“. Teilflächen sind in diesem bereits als Betriebsgelände gekennzeichnet. Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche) wurde noch nicht umgesetzt. Das Areal wurde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auszugehen ist von folgender Nutzung:

Im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sind Obstbäume regionaler Sorten zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Grünland zu gestalten.

Der bestehende Betrieb und die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmen das Areal. Großflächig versiegelte Flächen und Fahrbetrieb bestimmen die Betriebsfläche.

Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- und Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes. Zudem sind keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen auf der Fläche ersichtlich.

An bzw. in den bestehenden Hallen befinden sich keine Möglichkeiten, welche Vögeln oder Fledermäusen als Quartier dienen könnten. Die Bauweise begründet sich in der Tatsache, dass Verunreinigungen des Lagergutes vermieden werden müssen. Aufgrund dessen sind in den Nahbereichen der Anlagen keine Strauchpflanzungen vorgesehen.



Innenansicht Lagerhalle



Dachüberstand bestehende Lagerhalle

Artenschutz

Gemäß der Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; StMUV 2023) werden von Bodenbrütern ein Mindestabstand von 50 m zu Vertikalstrukturen wie Bäume oder Strommasten eingehalten. Aus diesem Grund kann in diesem Fall aufgrund der bereits bestehenden Kulissenwirkung der Gebäude / Halle ein Vorkommen von Bodenbrütern im nördlich angrenzenden Bereich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Des Weiteren war ursprünglich in diesem Erweiterungsbereich eine Ausgleichsfläche festgesetzt, wobei Streuobstbäume gepflanzt worden wären. Dadurch wäre eine weitere Kulissenwirkung entstanden. Somit kann ausgeschlossen werden, dass durch die geplante Erweiterung (um 1.696 m²) Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Auswirkungen:

Im Geltungsbereich wird bereits eine Sondergebietsnutzung als Landhandel durchgeführt. Zur Errichtung der Anlage wird die festgesetzte Ausgleichsfläche herangezogen. Da die Durchgrünung dieser Fläche ausblieb befinden sich auf der Fläche keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen.

Durch die Bauweise der bisherigen Gebäude und Anlagen, sowie deren Kulissenwirkung können Brutstätten von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Während der Errichtung der Anlage kann es zur kurzzeitigen Vertreibung von Tieren führen. Die Errichtung der Anlage nimmt keine lange Bauzeit in Anspruch und Tiere können auf benachbarte Flächen ausweichen.

Ergebnis:

Durch die geplante Errichtung der Anlage wird die Natur nicht erheblich beeinträchtigt. Somit sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

Eine potenzielle Betroffenheit von Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben.

B. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden ist Teil der obersten Erdkruste und somit als Bindeglied zwischen Atmosphäre und Geosphäre zu betrachten. Er nimmt damit im Ökosystem als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten eine zentrale Bedeutung im Ökosystem ein. Boden entsteht durch Verwitterung der anstehenden Gesteinsschichten.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraumuntereinheit Untermoränen- und Schotterlandschaft der Alzplatte (ABSP).

Laut UmweltAtlas Bayern (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000) besteht der Boden „5: Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“.

Bei der aktuellen Nutzung des überplanten Bereichs handelt es sich gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans (2017) um einen „strukturarmen Zier- und

Nutzgarten“. Der Untergrund ist somit nicht versiegelt, was zur Grundwasserneubildung beiträgt, da Niederschlagswasser ungehindert versickern kann.

Im weiteren Umfeld des Landhandels befinden sich vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche ebenfalls keine Versiegelung aufweisen. Auch die umliegenden Ortschaften weisen einen geringen Versiegelungsgrad auf.

Auswirkung:

Die Errichtung der Anlage soll auf dem Betriebsgelände des Landhandels stattfinden. Die bestehenden Betriebsflächen des Landhandels sind bereits weitgehend versiegelt. Durch die Errichtung der Anlage im Änderungsbereich des Bebauungsplans kommt es zu weiteren Versiegelungen von ca. 0,2 ha.

Ergebnis:

Da auf den umliegenden Flächen nur ein geringes Maß an Versiegelung vorgegeben werden kann und somit Versicherungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser bestehen, kann für das geplante Vorhaben von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden ausgegangen werden.



Übersichtskarte Boden (Maßstab 1:25000, UmweltAtlas Bayern, 2025, nicht maßstäblich)

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Geltungsbereich weist keine Oberflächengewässer auf. Als die zwei nächstgelegenen Oberflächengewässer lassen sich die Weiher bei Reit und Moosham, mit den Entfernungen von ca. 650 m und ca. 680 m zum Geltungsbereich, aufführen. Diese Gewässer werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinflusst.

Der Geltungsbereich ist Teil des Grundwasserkörpers Moränenland – Traunstein, welches sowohl chemisch (keine Überschreitungen der Nitrat- und PSM-Werte) als auch mengenmäßig einen guten Zustand aufweist (UmweltAtlas Bayern, Gewässerbewirtschaftung). Detailliertere Aussagen bezüglich des Grundwassers können aber nicht getroffen werden.

Das Betriebsgelände des Landhandels ist versiegelt, was die Grundwasserneubildung punktuell negativ beeinträchtigt.

Auswirkung:

Der Boden der Betriebsfläche ist bereits versiegelt. Durch die Errichtung der Anlage kommt es auf einer Fläche von ca. 0,2 ha zu weiteren Versiegelungen des Bodens, was die Grundwasserneubildung weiter negativ beeinträchtigt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die an den Landhandel grenzen weisen jedoch keine Versiegelungen auf. Auf diesen Flächen kann Niederschlagswasser ungehindert abfließen, weswegen die Grundwasserneubildung wenig beeinträchtigt wird.

In die umgebenden Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen.

Ergebnis:

Da der Landkreis mit keiner Grundwasserknappheit (UmweltAtlas) zu kämpfen hat, kann die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser durch das Bauvorhaben als gering eingestuft werden.

D. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen. Die umgebenden landwirtschaftlich genutzten, unversiegelten Flächen gelten im Allgemeinen als Kaltluftentstehungsflächen. Durch die bestehende versiegelte Betriebsfläche des Landhandels und die angrenzenden Staats- und Kreisstraßen ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Auswirkung:

Durch die bestehenden, versiegelten Betriebsflächen mit ihren Gebäuden, sowie der zu errichtenden Anlage, kann das Kleinklima im Geltungsbereich gestört werden, da sie als Barriere für die schwerere Kaltluft, welche in den umliegenden Flächen entsteht, darstellt. Dies kann zu einer kleinflächigen Überwärmung führen.

Im Geltungsbereich bestehen außerdem keine Orte der Frischluftproduktion. Durch das Vorhaben werden keine umgebenden Gehölzstrukturen zerstört. Die Frischluftproduktion des Ortes wird aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung nicht zusätzlich durch die Anlage gestört.

Ergebnis:

Da die Betriebsfläche des Landhandels bebaut, und das Kleinklima bereits gestört ist, kommt es durch die Errichtung der Anlage nur zu einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Klimas und der Luft. Da für den Landkreis Trostberg keine Überwärmungsprobleme bekannt sind, kann durch die Umsetzung des

Vorhabens von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft ausgegangen werden.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans war zuvor als Teil einer Ausgleichsfläche angedacht, welche mit Obstbäumen regionaler Sorten hätte bepflanzt werden sollen, deren Unterwuchs als extensiv genutztes Grünland zu gestalten gewesen wäre. Dies hätte auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes beigetragen. Da die Begrünung der Ausgleichsfläche ausblieb, grenzt das Plangebiet sowohl an die bestehenden Betriebsflächen des Landhandels als auch an die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, die die Betriebsfläche umgeben. Aufgrund dessen liegt an dieser Stelle derzeit eine Vorbelastung des Landschaftsbildes vor.

Der Bau der Anlage stellt durch die Höhe der Silos mit 17 m und der Höhe der Förderanlagen mit 22,5 m ebenfalls eine Beeinträchtigung bzw. Veränderung des Landschaftsbildes dar. Da das Gelände des Landhandel Huber aber von Süden nach Norden um ca. 3,0 m abfällt, ist der bereits vorhandene Turm der Lagerhalle im Süden, horizontal betrachtet, in seiner Endhöhe höher als der Förderturm der geplanten Pellet-Abfüllanlage.

Es bestehen keine Sichtbarrieren, welche den direkten Blick auf den Landhandel und die Anlage einschränken.

Im Norden ist eine Baumreihe zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.



Seitenansicht Landhandel Huber (aus eigenem Bildarchiv, 2024)

Auswirkung:

Die Durchgrünung des, großteils als Ausgleichsfläche festgesetzten, Änderungsbereichs hätte als Sichtbarriere dazu beigetragen, die Anlagen des Landhandels besser in die Landschaft zu integrieren.

Da die Bepflanzung der Fläche nicht durchgeführt wurde, ist der Landhandel, mitsamt seiner Anlagen, von allen Seiten gut einsehbar.

Eine Baumreihe zur Ortsrandeingrünung und die geplante Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) im Westen vermindern die Auswirkungen der angedachten Anlage. Aufgrund der baulichen Höhe ist eine komplette Eingrünung nicht möglich.

Ergebnis:

Das Landschaftsbild ist durch das bestehende Betriebsgelände bereits vorbelastet. Der höchste Punkt des Sondergebiets bleibt der Turm der bestehenden Lagerhalle. Durch die zusätzlichen Versiegelungen und der Errichtung der Anlage wird das Landschaftsbild mittel beeinträchtigt.

F. Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)

Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich selbst weist in seiner Beschaffenheit keine Besonderheiten hinsichtlich Erholungsfunktion im Sinne des Schutzgut Mensch auf.

Ca. 650 m nördlich des Geltungsbereichs liegt ein Radweg (Freizeitwege-ID: 11974). Weitere überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht in der Nähe des Geltungsbereichs.

Auswirkung:

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt die Erholungsnutzung nicht.

Ergebnis:

Das Vorhaben führt zu keinerlei zusätzlichen Auswirkungen auf den Erholungsaspekt des Schutzgutes Mensch.

Lärm

Beschreibung:

Im Geltungsbereich wird bisweilen eine gewerbliche Nutzung auf den als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen betrieben, die Arbeitsplätze schafft und die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe versorgt.

Lärmimmissionen liegen in der Natur der Nutzung, da die räumliche Trennung der Lagerung von Futtermittel, Düngemittel und Getreide erforderlich ist. Wobei diese saisonalen Schwankungen unterliegen.

Die derzeitige Nutzung stellt einen Landhandel dar.

Wie in der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 bereits ausgeführt, wird von durchschnittlich 3 Lastkraftwagen pro Woche ausgegangen, wobei sich die Anzahl in den Sommermonaten auf bis zu 5 LKW pro Woche erhöhen kann, da der Betrieb saisonalen Schwankungen unterliegt.

Beim Holzpellet-Umschlaglager wird von einem jährlichen Umschlag von ca. 5000 Tonnen ausgegangen, welcher mit ca. 1-2 LKW pro Tag umschlagen wird. Durch den erhöhten Holzpellet-Bedarf in den kälteren Monaten, wird es auch hier zu saisonalen Schwankungen kommen. Diese Schwankungen ergänzen sich jedoch sehr gut mit den aktuellen Betriebsschwankungen des Lagerhauses. Somit kann es vorkommen, dass in den Wintermonaten, in welchen aktuell kein LKW-Verkehr des Lagerhauses stattfindet, bis zu 10 LKW-Fahrten pro Woche durch das Umschlaglager stattfinden.

Somit kommt es zu einer minimalen Erhöhung des aktuellen genehmigten Zustands von 5 LKW und 10-15 Traktoren pro Woche. Das Lagerhaus, das Umschlaglager und somit auch der LKW-Verkehr erfolgt wie gewohnt von 8:00 – 12:00 und von 13:00 – 17:00 Uhr und somit deutlich außerhalb der Nachtstunden. LKW-Verkehr für das Umschlaglager findet nach 17:00 Uhr nicht statt.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehenden zwei Zufahren der ST 2093 und der TS 51.

Sämtliche Lärmquellen wie z. B. die Motoren sind entweder schallschutztechnisch eingehaust oder befinden sich in der geschlossenen Umschlaghalle. Die Lärmemissionen können somit minimal gehalten werden und liegen deutlich unter den aktuell durch den Bestand auftretenden Lärmemissionen. Keine der an der Anlage auftretenden Lärmquellen weist einen Schallpegel auf, welcher größer wäre als die Lärmemissionen von bereits genehmigten LKW- oder Traktorverkehr. Letztlich muss nochmal hervorgehoben werden, dass der Anlagebetrieb und somit sämtliche Lärmemissionen ausschließlich von 8:00 Uhr bis maximal 17:00 Uhr stattfinden. Störungen durch Lärm in empfindlichen Nachtstunden können somit gänzlich ausgeschlossen werden.

Auswirkung:

Sowohl während der Umsetzung des geplanten Vorhabens als auch während des Betriebs der Anlage ist also mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Betriebsgelände und den umgebenden Straßen zu rechnen.

Ergebnis:

Durch die Umsetzung des Vorhabens erhöht sich das Verkehrsaufkommen in geringem Maß. Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf den Aspekt Lärm des Schutzgutes Mensch kann als gering eingestuft werden.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Es konnten im BayernAtlas keine Hinweise dafür gefunden werden, dass im Planbereich Kultur- oder Bodendenkmäler vorliegen. Baudenkmäler sind vom Bearbeitungsgebiet nicht direkt einsehbar. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik-, oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden (Art. 8 BayDschG).

Auswirkung:

Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen. Von Auswirkungen auf Bodendenkmäler wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Ergebnis:

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Kultur- und Sachgüter beeinflusst.

H. Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Der Landhandel wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Diese sind nicht versiegelt. Auch die umliegenden, durch historische Gebäude geprägten, Ortschaften weisen einen geringen Versiegelungsgrad auf.

Die Errichtung der Anlage soll auf dem Betriebsgelände des Landhandels erfolgen. Dazu wird auch die Ausgleichsfläche, deren Durchgrünung ausblieb, herangezogen und versiegelt. So kann eine Erweiterung des Geltungsbereichs vermieden werden.

Auswirkung:

Mit Änderung des Bebauungsplans werden bereits baurechtlich genehmigte bzw. bereits bestehende Flächen des Betriebsgeländes überplant. Die Erweiterung der versiegelten Flächen um die Größe der Ausgleichsfläche (ca. 0,2 ha) stellt bei Betrachtung der Umgebung eine geringe Flächenveränderung dar und ermöglicht, dass die Erweiterung des Geltungsbereichs vermieden werden kann.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind als gering einzustufen.

I. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

2.1.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die geplante Bebauung wird innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 „Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham“ durchgeführt.

Als Standort für die Anlage wurde ein Teilbereich des bestehenden Betriebsgeländes gewählt. In diesem Bereich befinden sich keine Durchgrünungsmaßnahmen, da die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese ausblieb.

Es kann nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen in Zukunft umgesetzt worden sein würden. Somit würde die Fläche wahrscheinlich auch ohne die Errichtung der Anlage weiterhin intensiv genutzt werden.

2.1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.1.6.1. Vermeidung und Verringerung

Um die nachteiligen Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben einzudämmen, wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Es sollen nur Flächen beansprucht werden, die keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensräume haben (Ausgleichsfläche bisher noch nicht umgesetzt). Die Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig. Zäune müssen einen Abstand von 15 cm zum Boden aufweisen.
Schutzgut Boden
Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soll durch versickerungsfähige Beläge unterstützt werden.
Schutzgut Wasser
Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soll durch versickerungsfähige Beläge unterstützt werden.
Schutzgut Klima und Luft
Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen.
Schutzgut Landschaftsbild
Beanspruchung von Flächen, die bereits betrieblich genutzt werden und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinflussen. Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen.
Schutzgut Fläche
Beanspruchung von Flächen, direkt angrenzend an betriebliche Einrichtungen. Keine gesonderte Erschließung erforderlich.

2.1.6.2. Ausgleich

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes (2017) wurde mithilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) eine Ausgleichsfläche für das damalige Vorhaben ermittelt. Die im Jahr 2017 festgesetzte Ausgleichsfläche betrug 1.696 m² und sollte seit 2018 hergestellt sein. Die Fläche wurde aber weiterhin intensiv genutzt.

Ökokonten erhalten eine Verzinsung gutgeschrieben, wenn sie Ökokontoflächen bereits vor dem Eingriff herstellen. Dieses Prinzip gilt auch umgekehrt für zu erstellende Ausgleichsflächen.

In diesem Fall muss die Kompensationsfläche, welche (im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplans) überbaut werden soll, im Verhältnis 1:1 ausgeglichen und zuzüglich der 7 fehlenden Entwicklungsjahre eine Verzinsung angerechnet werden. Es fällt eine Negativverzinsung von 3% der Kompensationsfläche pro Jahr an.

$$3 \% = 1696 \text{ m}^2 (\text{Ausgleichsfläche}) \times 0,03$$

$$3 \% = 50,88 \text{ m}^2 \approx 51 \text{ m}^2$$

$$3 \% \times 7 \text{ Jahre} = 357 \text{ m}^2$$

$$\text{Verzinsten Ausgleichsfläche} = 1696 \text{ m}^2 + 357 \text{ m}^2$$

$$\text{Verzinsten Ausgleichsfläche} = 2053 \text{ m}^2$$

Zur Ermittlung des Ausgleichs für die zweite Änderung des Bebauungsplans wurde ebenfalls der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) herangezogen.

Gemäß der ersten Änderung des Bebauungsplans (2017) handelt es sich bei der auszugleichenden Fläche um einen „strukturarmen Zier- und Nutzgarten“. Dieser soll für die Errichtung der Pellet-Abfüllanlage versiegelt werden. Nach Leitfaden wird dieser Eingriff zu Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) gezählt. Somit bewegt sich der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Da es sich bei dem Zier- und Nutzgarten um eine anthropogen angelegte Fläche handelt, wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgesetzt. Die überplante Fläche beträgt 1.696 m². Die zugehörige Ausgleichsfläche berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsfläche} = \text{Überplante Fläche} \times \text{Kompensationsfaktor}$$

$$\text{Ausgleichsfläche} = 1.696 \text{ m}^2 \times 0,5$$

$$\text{Ausgleichsfläche} = 848 \text{ m}^2$$

Demnach ist für die zweite Änderung des Bebauungsplans eine Fläche von 848 m² auszugleichen. Zu dieser Fläche wird die verzinsten Ausgleichsfläche aus der ersten Änderung des Bebauungsplans hinzuaddiert.

$$\text{Gesamtausgleichsfläche} = \text{Ausgleichsfläche} + \text{Verzinsten Ausgleichsfläche (2017)}$$

$$\text{Gesamtausgleichsfläche} = 848 \text{ m}^2 + 2.053 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamtausgleichsfläche} = 2.901 \text{ m}^2$$

Es ist eine Gesamtfläche von 2.901 m² als Ausgleich zu erbringen.

Der Ausgleich soll auf der dem Eingriff angrenzenden Fl. Nr. 470/1 erfolgen.

2.1.6.3. Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche der Fl. Nr. 470/1 wird derzeit als Grünland intensiv genutzt. Der Ausgleich soll direkt an die westlich gelegene Kreisstraße TS 51 anschließen.

Ziel ist es die Fläche in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umzuwandeln.

Es sollen Obstbäume regional bewährter Sorten gepflanzt werden. Die Arten können untenstehender Liste entnommen werden.

Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Pflanzungen mit einem Einzelstammschutz zu versehen. Der Schutz ist zeitlich befristet, bis die Bäume eine erforderliche Höhe erreicht haben. Nach ca. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Einzelstammschutz zu entfernen (bei Nachpflanzungen sind Verlängerungen möglich). Zudem ist ein Wühlmausschutz aus unverzinktem Draht bei der Pflanzung der

Obstbäume in den Boden einzubringen, um so die Wurzeln der jungen Bäume zu schützen und hohe Ausfallsquoten zu vermeiden.

Gegenüber den angrenzenden Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art. 48 Abs. 1 und Abs. 2 AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderer Gesetze) von 4 m.

Pflanzqualitäten:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 7-8

Obstbaumpflanzung:

Heimische Obstbäume (Auswahl):

Mögliche Apfelsorten:	Berner Rosenapfel, Geflammtter Kardinal, Grahams Jubiläumsapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Roter Eiserapfel, Winterrambur
Mögliche Birnensorten:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Mögliche Zwetschgensorte:	Hauszwetschge
Mögliche Kirschsorte:	Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche (Kirschbäume nur in geringer Anzahl pflanzen, da durch die hohe Luftfeuchtigkeit im Landkreis Traunstein hohe Anfälligkeit für Schrotschusskrankheit besteht und Kirschen dadurch absterben können)

Pflege der Streuobstbestände:

- **P1:** Ein Pflanzschnitt (vor der Pflanzung) muss erfolgen
- **P2:** In den ersten 10 Jahren jährlicher Erziehungsschnitt
- **P3:** Die ersten 3 -4 Jahre ist die Baumscheibe 2x jährlich in einem Durchmesser von 1 m zu Hacken und freizuhalten
- **P4:** In den ersten 4 Jahren sind die Bäume bei Trockenheit zu wässern. Zugabe von Kompost bei der Pflanzung sinnvoll.

Folgende Pflegemaßnahmen sind auf der Wiesenfläche notwendig:

- **M1:** In den ersten 2 Jahren Aushagerung der Fläche mit bis zu 4-schüriger Mahd und Abfuhr des Mähguts, keine Düngung. Erste Mahd bereits im Mai, da zu diesem Zeitpunkt noch viel Eiweiß in den Gräsern ist und durch Mahd Nährstoffe entzogen werden können.
- **M2:** Die Ansaat erfolgt im dritten Jahr nach der Aushagerungsphase durch autochthones Saatgut mit 50 % Kräuter und 50 % Gräser (Ursprungsgebiet 17 – Südliches Alpenvorland) oder durch Mähgutübertragung auf mind. 50 % der Fläche. (Abstimmung mit UNB bzgl. Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche notwendig.)
- **M3:** Schröpschnitt im Frühjahr, nach Anlaufen der Grünlandansaat zur Bekämpfung von unerwünschten Stauden / Wildaufwuchs, welche den Erfolg der Ansaat gefährden (z.B. Ampfer, Distel, o.Ä.).
Schröpschnitt ist nach etwa 8 Wochen in der Etablierungsphase der angesäten Kräuter und Gräser, immer vor dem Aussamen der unerwünschten Arten durchzuführen. Hemmung der Entwicklung der eher schnittunverträglichen

Ruderalarten durch Schnitthöhe von ca. 10 cm und Entnahme des Mähguts (keine Beeinträchtigung der Ansaat). Je nach Erfolg der Maßnahme weiter Schröpschnitte notwendig.

Erhaltungspflege:

- **E1:** Pflege nach Erfolg der Entwicklungsmaßnahmen durch 2-malige Mahd pro Jahr, je nach Aufwuchs auch zusätzlicher 3. Schnitt im Herbst möglich. Das Mähgut ist abzutransportieren. Keine Mulchung. Keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, keine Kalkung. Zweiter Schnitt im Zeitraum vom 21.08. bis 20.09. 5-10 % der Fläche als rotierenden Altgrassteifen: Streifen über das gesamte Jahr nicht mähen (Insektenschutz). Diese Streifen werden jährlich seitlich verschoben, um eine Verbuschung der Fläche zu verhindern.
- **E2:** Randbereiche (max. 4 m) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch eine 3-schürige Mahd zu pflegen, um dem Unkrautdruck entgegenzuwirken.

Allgemein:

Es sind keine Maßnahmen auf den Flächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustands entgegenstehen.

Die Maßnahmen zur Entwicklungs- und Erhaltungspflege sowie der Pflege der Streuobstbäume ist gemäß nachfolgenden Zeitplänen durchzuführen:

Entwicklungspflege												
Maßnahme	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
M1												
M2 (im 3. Jahr)												
M3 (ab 3. Jahr)												

Erhaltungspflege												
Maßnahme	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
E1												
E2												

Pflege der Streuobstbäume												
Maßnahme	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
P1 (einmalig)												
P2												
P3												
P4												

Bei der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen sollte mit der Baumpflanzung begonnen werden. Die Grünlandansaat und Einbringung der Strukturanreicherungen können anschließend durchgeführt werden.

Abänderungen des Pflegevorschlags bzw. weitere Maßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

2.1.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Errichtung der Anlage erfolgt teilweise auf dem bestehenden Betriebsgelände des Landhandels Huber bzw. direkt angrenzend, welches bereits vollständig als Sondergebiet vorliegt (Flächennutzungsplan). Die Erweiterung wird an bestehende Bauten angeschlossen. Da die Umsetzung der Ausgleichsfläche bisher ausblieb, müssen keine hochwertigen Gehölzstrukturen entfernt werden. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen erforderlich. Aus diesem Grund kann auf eine tiefgehendere Alternativenprüfung verzichtet werden.

2.1.8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Bebauungsplan und eine eigene Bestandsaufnahme vor Ort zugrunde gelegt.

2.1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht notwendig.

2.1.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die geplante Errichtung der Pellet-Umschlaganlage mit Silos der Abfüllanlage soll auf dem Betriebsgelände des Landhandels Huber erfolgen. Der Änderungsbereich besteht zu einem Teil aus bereits versiegelten Betriebsflächen, und zum anderen Teil aus der, im Jahr 2017 festgesetzten, Kompensationsfläche. Da der, im Jahr 2017 festgesetzte, Ausgleich nicht erfolgte, birgt die Errichtung der Anlage wenig Konfliktpotential.

Da die Anlage innerhalb des Bebauungsplans Nr. 38 „Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham“ errichtet werden soll, sind nur geringe Beeinträchtigungen bzw. Belastungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Eine der größeren Beeinträchtigungen ist, dass die ursprüngliche Kompensationsfläche versiegelt werden soll.

Da die Umsetzung des Ausgleichs auf der festgesetzten Fläche, in Form einer blütenreichen und extensiven Streuobstwiese, für 7 Jahre ausblieb, muss diese im Verhältnis 1:1 zusätzlich der 3 %-igen Verzinsung über die Entwicklungszeit (7 Jahre) angelegt werden. Hinzu kommt die notwendige Ausgleichsfläche für das geplante Vorhaben.

Der Ausgleich soll auf Flurnummer 470/1 TF erfolgen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der zusätzlichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm)	gering	-	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	-	-	gering
Boden	gering	-	-	gering
Wasser	-	gering	-	gering
Klima und Luft	gering	gering	-	gering
Landschaft	gering	mittel	-	mittel
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-
Fläche	gering	gering	-	gering

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

Wg

.....
Daniel Wagner
B. Eng. Umweltsicherung