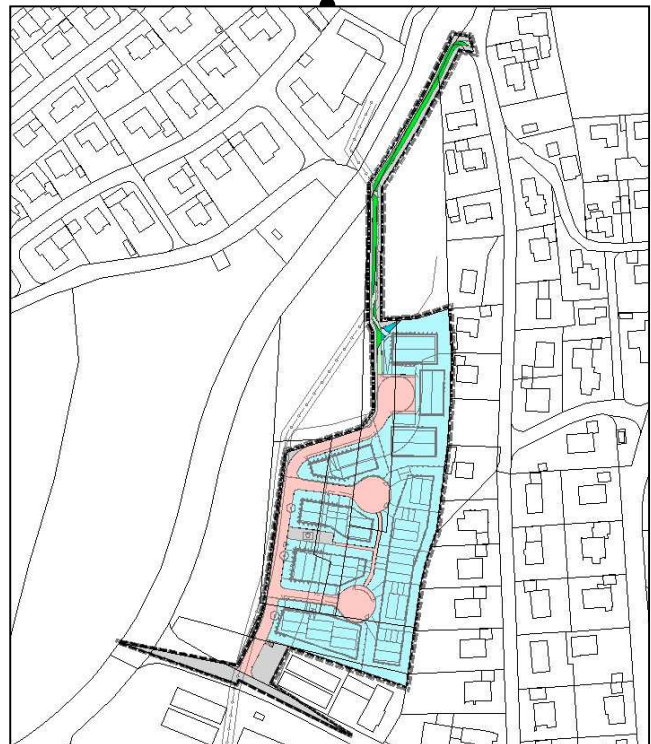
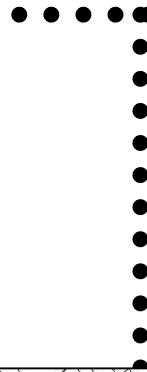


## 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Heiligkreuz-Eglsee“, Stadt Trostberg

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Stadt Trostberg  
Hauptstraße 24  
83308 Trostberg



Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Fassung vom: 14.10.2025  
Geändert am: 08.12.2025  
Geändert am: 06.02.2026

## Inhalt

|        |                                                                                                                                                                                                                  |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Einleitung                                                                                                                                                                                                       | 1  |
| 1.1    | Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes<br>(Pos. 1a der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                                                        | 1  |
| 1.2    | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung<br>(Pos. 1b der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                   | 1  |
| 2.     | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<br>(Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                     | 2  |
| 2.1    | Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt                                                                                                                                                                       | 2  |
| 2.2    | Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs                                                                                                                                                                  | 5  |
| 2.3    | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                 | 6  |
| 2.3.1  | Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)                                                                                                                                                 | 7  |
| 2.3.2  | Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)                                                                                                                                                    | 7  |
| 2.3.3  | Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)                                                                                                                                   | 7  |
| 2.3.4  | Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)                                                                                                                                       | 7  |
| 2.3.5  | Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)                                                                                                                                                      | 7  |
| 2.3.6  | Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)                                                                                         | 7  |
| 2.3.7  | Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)                                                                                                                                                 | 7  |
| 2.3.8  | Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)                                                                                                                                                             | 8  |
| 2.3.9  | Wechselwirkungen                                                                                                                                                                                                 | 8  |
| 2.3.10 | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete                                                                                                                                               | 8  |
| 3.     | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen                                                                                                                               | 8  |
| 4.     | Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten<br>(Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                                                                                | 12 |
| 5.     | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung<br>(Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                                                   | 12 |
| 6.     | Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                                        | 12 |
| 6.1    | Verfahren und Methodik                                                                                                                                                                                           | 12 |
| 6.2    | Schwierigkeiten und Kenntnislücken                                                                                                                                                                               | 12 |
| 7.     | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)<br>(Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) | 12 |
| 8.     | Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts<br>(Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                                                           | 13 |
| 9.     | Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                    | 13 |

## Anhang

- Karte 1: Bestand
- Karte 2: Bewertung
- Karte 3: Planung/Eingriffsschwere
- Karte 4: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf
- Karte 5: Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Karte 6: Ausgleichsplan

## 1. Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Trostberg hat die 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Heiligkreuz-Eglsee“ beschlossen, um der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen und zugleich das östlich der St 2357 (Tittmoninger Straße) gelegene Wohngebiet moderat nach Westen bis zum vorhandenen Wald zu erweitern.

Der Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,54 ha.

In Zusammenhang mit der Erweiterung des Bebauungsplanes 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 auch zu überprüfen, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.<sup>1</sup>

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes (Pos. 1a der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Der Bebauungsplan „Heiligkreuz-Eglsee“ wird mit dem Ziel erweitert, den Bauraumbedarf der ortsansässigen Bewohner im Anschluss an bestehende Bauflächen zu decken und einen adäquaten Übergang zum angrenzenden Waldbestand zu schaffen. Das von der Roland Richter und Partner GmbH, Architekten und Stadtplaner, Freilassing erarbeitete Plankonzept zur Bebauungsplanerweiterung sieht acht Bauräume vor, in welchen die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant ist. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den im Süden des Plangebietes verlaufenden Heubergweg, welcher von der Staatsstraße St 2357 abzweigt. Von diesem führt die geplante Erschließungsstraße am westlichen Plangebietsrand nach Norden. Am nördlichen Ende ist die Anlage eines Wendehammers geplant, zudem dienen zwei Stichstraßen mit Wendekreiseln, die nach Osten führen, der inneren Erschließung. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur bauordnungsrechtlichen Gestaltung (Gebäude, Dächer) und zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen die Lage des Plangebietes im Übergang von bebauten Flächen zur Waldfläche und stützen die Einbindung der geplanten Gebäude.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trostberg, Stand: 01.12.2010 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen  
Flächennutzungsplan der Stadt Trostberg

Der Agrarleitplan weist die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen aus.

Im Plangebiet sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

### **2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt**

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Gemäß der Ergebnisse einer Luftbildauswertung und einer Bodenreferenzkartierung (durchgeführt am 23.04.2025), stellt sich das Plangebiet im zentralen Bereich als von eingesäten Kleearten (v. a. Weiß- und Wiesen-Klee) geprägte, sehr artenarme Intensivwiese dar, in welche weitere Arten wie Gewöhnliches Rispengras, Wiesen-Löwenzahn oder Gamander-Ehrenpreis eingestreut sind. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich eine schmale Hecke entlang einer 0,5 m hohen, steilen Böschung (außerhalb des Geltungsbereiches). Der artenreiche Bestand ist heterogen aufgebaut mit einer lückigen Strauchschicht im Mittelteil und einer mäßig dichten bis dichten Strauchschicht im Osten und Südwesten. Im Südwesten kommen einzelne Bäume dazu, im Osten ist die Baumschicht annähernd geschlossen. Prägend ist Jungwuchs von Traubenkirsche und Ahorn neben Rotem Hartriegel, Rose, Roter Heckenkirsche, Liguster u. a. In der Baumschicht wächst z. B. Ahorn und Birke. Eine weitere, sehr schmale Hecke findet sich im östlichen Anschluss an das Plangebiet im Übergang zu den angrenzenden Gärten. Sie ist aus Bergahorn- und Traubenkirschen-Jungwuchs aufgebaut, weitere Arten wie Rose sowie einzelne Bäume sind eingestreut.

Im nördlichen Plangebiet, im Bereich eines geplanten Fuß- und Radweges wechseln sich Abschnitte von Laubwald mittleren Alters, Waldwegen und einer Hecke ab. Der standortgerechter Laubwald weist eine teils lückige, teils geschlossene Baumschicht aus jungen und mittelalten Bäumen (z. B. Berg-Ahorn und Esche) auf. Der lückige bis mäßig dichte Unterwuchs wird von Traubenkirschen-Jungwuchs geprägt neben Rotem Hartriegel, Hasel, Roter Heckenkirsche oder Liguster. In der Krautschicht wachsen z. B. Efeu und Leberblümchen.

Im Wald sind kurze Abschnitte eines Waldwegs zu verzeichnen mit mäßig dichtem bis dichtem Bewuchs aus Efeu und Wald-Zwenke neben Leberblümchen, Brombeere u. a., teils mit leichter Verbuschung aus z. B. Traubenkirschen-Jungwuchs. Der nördliche Abschnitt des geplanten Fuß- und Radweges ist von einer zwischen der St 2357 und einem Garten gelegenen Hecke geprägt. Bei der Hecke handelt es sich um einen dichtstrauchigen, von standortgerechten Arten wie Hasel und Rotem Hartriegel geprägten Bestand. Dazu kommen standortfremde Gehölze wie Flieder oder Forsythie sowie einzelne, kaum die Strauchschicht überragende Bäume. Im Süden wird das Plangebiet von einer versiegelten Straße (Heubergweg), teils mit Gehweg und Straßenbegleitgrün geprägt. Bei dem Grünstreifen entlang der Straße bzw. entlang des Gehweges handelt es sich um meist grasreiche Bestände mit eingestreuten Kräutern wie Knoblauchs-Rauke, Großblütigem Wiesenlabkraut, Kriechendem Günsel oder Brennnessel. Entlang der nördlich angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Gärtnerei kommen teils auch Zierkräuter dazu.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt der Straße keine (0 Wertpunkte - WP), dem Straßenbegleitgrün, der Intensivwiese sowie den Waldwegen eine geringe Bedeutung (3 WP) für Arten und Lebensräume zu. Dagegen weisen die Hecken sowie der Laubwald

<sup>1</sup> vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

mittleren Alters eine mittlere Bedeutung (8 WP) für Arten und Lebensräume auf. Die Hecken sind zudem gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt.

### **Artenschutzrechtliche Aspekte**

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 03.07.2025). Derer zufolge sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern (s. Kapitel 3 der Relevanzprüfung).

- Lampen zur Außenbeleuchtung müssen mit Steuerungsmöglichkeiten wie z. B. Dimmer oder Bewegungsmelder ausgestattet werden, um die Beleuchtungsdauer besonders zur Wochenstubezeit (April bis Ende Juli) zu verringern.
- Die für die Außenbeleuchtung verwendeten Leuchtmittel dürfen keine kurzwelligen, blauen Lichtanteile ( $< 540 \text{ nm}$ ) und keine Farbtemperatur von mehr als 2.400 Kelvin aufweisen.
- Eingesetzte Lampen der Außenbeleuchtung müssen in einem Winkel von  $20^\circ$  unterhalb der Horizontalen strahlen. Geneigte Lampen sind unzulässig.
- Fällarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (d. h. nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar). Müssen die Arbeiten in zu begründender Weise innerhalb der Brutzeit stattfinden, ist das Gebiet im unmittelbaren Vorfeld fachgerecht auf Individuen zu überprüfen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung enthält folgendes Fazit: „Unter Berücksichtigung der unter 3. genannten Maßnahmen werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt; eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht notwendig. Der Verwirklichung der Planung stehen somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.“

**Boden und Geologie:** Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist das Plangebiet fast ausschließlich durch (Para-)Rendzinen und Braunerde-(Para-)Rendzinen aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter) geprägt. Die Böden bildeten sich gemäß geologischer Karte 1:25.000 auf altholozänen Flussschottern (Ältere Postglazialterrasse) aus. Im Zuge der schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung wurden die Böden im Plangebiet anthropogen überprägt.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

**Wasser:** Im Plangebiet sind keine Fließgewässer zu verzeichnen. Das Plangebiet liegt außerhalb der vom Landesamt für Umwelt erhobenen wassersensiblen Bereiche, so dass, auch aufgrund des geologischen Untergrundes, von hohen, intakten Grundwasserständen und keiner Gefährdung durch Überschwemmungen auszugehen ist.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

**Klima und Luft:** Das Plangebiet verfügt über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen, den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt als Kaltluftentstehungsflächen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen als Gebiete mit geringer Bedeutung für das Klima einzustufen.

**Landschaftsbild/Erholungseignung:** Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, die umgebenden Bau- und Verkehrsflächen sowie den im Westen und Norden zu verzeichnenden Waldbestand, der von der Staatsstraße St 2357 durchschnitten wird, geprägt. Als strukturgebende Elemente im Plangebiet wirken die im Übergang zu den angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes zu verzeichnenden Hecken. In Bezug auf die Erholungseignung ist dem Plangebiet keine Bedeutung beizumessen.

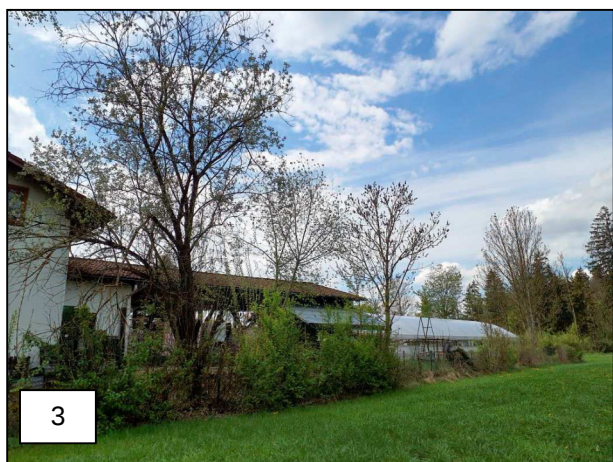
⇒ **Bewertung:** Gemäß dem Leitfaden kommt der landwirtschaftlich genutzten Fläche ohne strukturierende Elemente, ebenso wie dem Waldweg und dem Straßenbegleitgrün eine geringe, dem Wald und den Hecken eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zu.

### **Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)**

Die Gesamtbewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes entspricht im Wesentlichen der Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (s. o. und Karten 1 und 2 im Anhang).

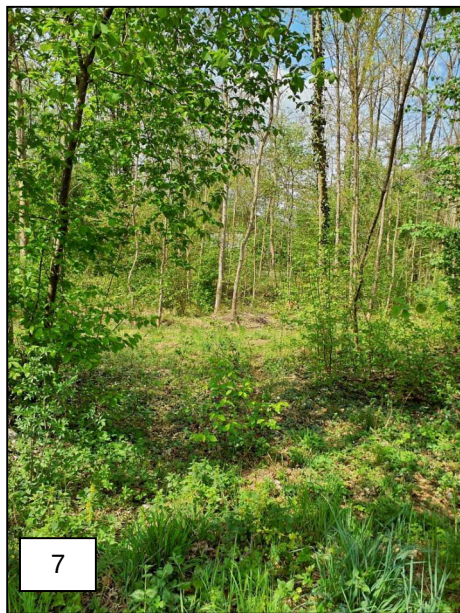
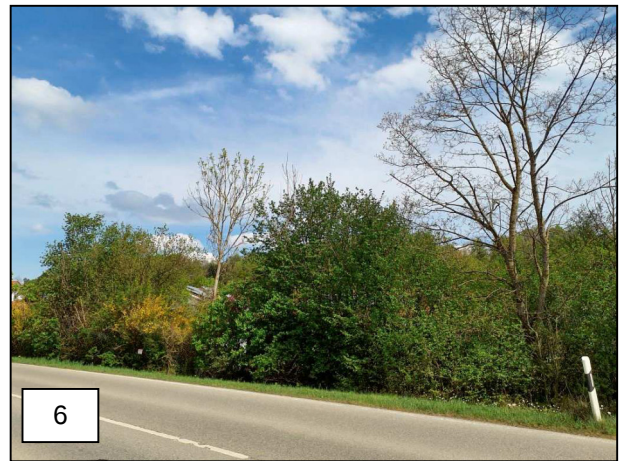
Nachfolgend werden die sonstigen für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

### **Fotodokumentation**



*Blick Richtung Norden auf das weitgehend von einer Intensivwiese geprägte Plangebiet (Foto 1). Im Süden wird das Plangebiet von dem Heubergweg begrenzt, der von der Staatsstraße St 2357 abzweigt (Foto 2).*

*Am südlichen (Foto 3) und östlichen Plangebietsrand (Foto 4) sind Hecken ausgebildet (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).*



*Das nördliche Plangebiet ist durch einen Laubwald mittleren Alters (Foto 5) sowie eine Hecke (Foto 6) geprägt. Innerhalb des Waldes ist ein Weg (Foto 7) ausgebildet.*

**Kultur- und Sachgüter:** Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

**Mensch:** Dem Plangebiet kommt aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche zu.

## 2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Ermittlung der Eingriffsschwere erforderlich. Gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) wird die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet, wozu die Grundflächenzahl (GRZ) dient. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Gleiches gilt für die Flächen, welche gemäß § 34 BauGB bereits bebaubar wären

In der 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Heiligkreuz-Eglsee“ lassen sich folgende Eingriffsbereiche gemäß nachfolgender Tabelle und Karte 3 (s. Anhang) differenzieren:

| Eingriffsbereich                                                                                     | GRZ          | Beeinträchtigungsfaktoren |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|
| Bauparzellen                                                                                         | maximal 0,47 | 0,47                      |
| Öffentliche Verkehrsfläche und Öffentliche Wegefläche im zentralen Plangebiet                        | -            | 1,0                       |
| Öffentliche Wegefläche im nördlichen Plangebiet, die als versickerungsfähige Fläche ausgebildet wird | -            | 0,2                       |
| Öffentliche Grünflächen                                                                              | -            | 0,0                       |

### 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

| Schutzgut                                                                 | Nr.           | Betrachteter Aspekt                                                                                      | Bewertung der Auswirkung<br>(Zusammenfassung) |               |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-----------------|
|                                                                           |               |                                                                                                          | baubedingt                                    | anlagebedingt | betriebsbedingt |
| <b>Tiere / Pflanzen Lebensräume</b>                                       | <b>2.3.1</b>  | Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren                                                         | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Fläche/ Boden</b>                                                      | <b>2.3.2</b>  | Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung                                                            | ○                                             | ●●            | ○               |
| <b>Wasser</b>                                                             | <b>2.3.3</b>  | Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung                                           | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Klima/Luft</b>                                                         | <b>2.3.4</b>  | Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion                                               | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Landschaftsbild/ Erholung</b>                                          | <b>2.3.5</b>  | Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes                                                              | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                                              | <b>2.3.6</b>  | Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen | -                                             | -             | -               |
| <b>Mensch</b>                                                             | <b>2.3.7</b>  | Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)                                                                    | ●                                             | ○             | ●               |
|                                                                           | <b>2.3.8</b>  | Erhöhung der Unfallgefahr                                                                                | ●                                             | ○             | ●               |
| <b>Wechselwirkungen</b>                                                   | <b>2.3.9</b>  | keine Wechselwirkungen                                                                                   | -                                             | -             | -               |
| <b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete</b> | <b>2.3.10</b> | keine Kumulierung                                                                                        | -                                             | -             | -               |

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

## **Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen**

### **2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)**

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen ca. 1,35 ha Intensivwiesen verloren. Von der Anlage des Fuß- und Radweges im nördlichen Plangebiet sind darüber hinaus ca. 430 m<sup>2</sup> Flächen betroffen, denen als standortgerechter Laubwald und Hecke eine mittlere Bedeutung beizumessen ist. Durch Neupflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die im Bebauungsplan verankert sind, wird zugleich neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen, so dass in der Gesamtschau die Planung zu geringen Auswirkungen für Flora und Fauna führt.

### **2.3.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)**

Durch den Bebauungsplan werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen, wobei die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen mit versickerungsfähiger Pflasterdecke (z. B. Platten, Pflaster- oder Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) oder als befestigte Vegetationsflächen auszuführen sind. Erfolgt im Bereich der versiegelbaren Flächen ein vollständiger Bodenverlust einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion), so werden die Bodenfunktionen im Bereich der mit versickerungsfähigen Belägen auszugestaltenden Garagenzufahrten und Stellplätze beeinträchtigt.

### **2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)**

Die Grundwasserneubildung wird durch die ermöglichte Mehrversiegelung geringfügig beeinträchtigt. Durch die Vorgabe, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gering gehalten.

### **2.3.4 Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)**

Mit dem Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen geht deren Bedeutung für die Kaltluftproduktion verloren. Die Planung wirkt sich jedoch weder auf klimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen noch auf Flächen mit besonderer Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete aus. Demzufolge ist die Auswirkung der Planung auf das Klima gering.

### **2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)**

Durch die geplante Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Die im Bebauungsplan verankerten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung und zur Grünordnung tragen zur Anbindung der Bebauung an die Bestandsbebauung und zur Einbindung in das Ortsbild bei, zugleich sind die geplanten Siedlungsflächen aufgrund des im westlichen Anschluss an das Plangebiet angrenzenden Waldes eingegrünt. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind in der Folge gering.

### **2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)**

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)**

Mit der Errichtung der Gebäude werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Aufgrund der Neubauten wird es zu einer gewissen Verkehrsmehrung kommen, die eine geringe Steigerung der Schallimmissionen bedingt. Zum Bebauungsplan wird eine schallgutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

**2.3.8 Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)**

Eine geringfügige Erhöhung der Unfallgefahr entsteht im Übergangsbereich vom geplanten Wohngebiet in den öffentlichen Straßenraum.

**2.3.9 Wechselwirkungen**

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

**2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete**

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

**3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Vor der Ermittlung des Ausgleichbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan wurden nachstehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maßnahmen, die der <b>Vermeidung</b> von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Grundstückseinfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m auszuführen</li> </ul>                                                                                                      |
| <b>Schutzgut Wasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen sind mit versickerungsfähiger Pflasterdecke (z. B. Platten, Pflaster- oder Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) oder als befestigte Vegetationsflächen auszuführen.</li> </ul> |
| <b>Schutzgut Boden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>s. Maßnahmen, die unter dem Schutzgut Wasser genannt sind.</li> </ul>                                                                                                                                                                 |
| <b>Schutzgut Klima / Luft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Maßnahmen, die speziell dem Schutzgut Klima zugute kommen</li> </ul>                                                                                                                                                     |
| <b>Schutzgut Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Einbindung des Plangebietes in die umgebende Bebauung und Landschaft durch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung und zur Grünordnung</li> </ul>                                                         |
| <b>Grünordnerische Maßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes</li> </ul>                                                                                                                                                                  |

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Neben den tabellarisch aufgeführten Maßnahmen ist als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Anbindung der Bebauung an eine bestehende Bebauung sowie die Konzentration der Gebäude auf Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu sehen. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, Rechnung getragen.

Um die für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs relevanten Beeinträchtigungsintensitäten feststellen zu können, wird das gemäß der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen eingestufte Plangebiet (s. Kapitel 2.1) mit dem in Teilflächen unterschiedlicher Eingriffsschwere differenzierten Plangebiet (s. Kapitel 2.2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und der Berechnung des Ausgleichsbedarfs zugrunde gelegt.

Der Berechnung des Ausgleichsbedarfs liegt folgende Formel zugrunde:

***(Eingriffsfläche x Wertpunkte der Biotop- und Nutzungstypen der Eingriffsfläche im Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor) - Planungsfaktor***

Gemäß der in nachstehender Tabelle im Detail dargelegten Berechnung und der Darstellung in Karte 4 (s. Anhang), ergibt sich für die 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Heiligkreuz-Eglsee“, Stadt Trostberg ein Ausgleichsbedarf von gesamt 21.775 Wertpunkten (WP).

### **Ermittlung des Ausgleichsbedarf**

| <b>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume</b> |                    |                       |                                      |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (BNT)</b>                  | <b>Fläche (m²)</b> | <b>Bewertung (WP)</b> | <b>Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)</b> | <b>Ausgleichsbedarf (WP)</b> |
| gering                                                                        | 109                | 3                     | 0,2                                  | 65                           |
| gering                                                                        | 10.565             | 3                     | 0,47                                 | 14.897                       |
| gering                                                                        | 2.827              | 3                     | 1,0                                  | 8.481                        |
| mittel                                                                        | 404                | 8                     | 0,2                                  | 646                          |
| mittel                                                                        | 28                 | 8                     | 0,47                                 | 105                          |
| <b>Summe</b>                                                                  | <b>13.933 m²</b>   |                       |                                      | <b>24.194 WP</b>             |

| <b>Planungsfaktor</b>                                                                                                                                                    | <b>Begründung</b>                                                                          | <b>Sicherung</b>             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Vorgaben zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen, die auf artenschutzrechtliche Belange gemäß der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung abgestimmt sind | Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie das Schutzgut Mensch            | Festsetzung im Bebauungsplan |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen                                                                            | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge |                              |
| Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Randeingrünung                                                                  | Eingrünung von Verkehrsflächen, Durchgrünung des Gebietes                                  |                              |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                                             |                                                                                            | <b>10 %</b>                  |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>Summe Ausgleichsbedarf</b> | <b>21.775 WP</b> |
|-------------------------------|------------------|

**Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept:**

Der Ausgleich wird innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert (s. Karten 5 und 6 im Anhang).

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1903, Gemarkung Heiligkreuz (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) sowie auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1925, Gemarkung Heiligkreuz (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) werden extensiv genutzte Streuobstwiesen angelegt und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) festgesetzt.

Im einzelnen werden folgende Ziele und Maßnahmen im Bebauungsplan sowie im Ausgleichsplan verankert:

**Fl.Nr. 1903 TF, Gemarkung Heiligkreuz (284 m²)****Bestand:**

GI - Intensivwiese - 3 WP

**Entwicklungsziel:**

B 432 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung - 9 WP (10 WP - 1 WP für timelag)

**Pflanzmaßnahmen:**

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv. mB, Stammumfang mindestens 12-14 cm

**Pflegemaßnahmen:**

- Aushagerung durch mindestens 4-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 3 Jahre; ab dem 4. Jahr: extensive Nutzung durch 2- bis 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr; die 1. Mahd darf erst ab dem 15.06. durchgeführt werden, die letzte Mahd sollte möglichst ab Oktober stattfinden.
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

**Fl.Nr. 1925 TF, Gemarkung Heiligkreuz (3.402 m²)****Bestand:**

- G11- Intensivgrünland - 3 WP
- G211 - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland - 6 WP
- B432 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung - 10 WP
- B312 - Einzelbäume/Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung - 9 WP
- V332 - Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen - 3 WP

**Entwicklungsziel:**

B441 - Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland - 11 WP (12 WP - 1 WP für timelag)

**Pflanzmaßnahmen:**

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten
- Pflanzabstand ca. 10 - 12 m
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv. mB, Stammumfang mindestens 12-14 cm

**Pflegemaßnahmen:**

- Aushagerung durch mindestens 4-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 3 Jahre
- Maßnahmen zur Artanreicherung (im 4. Jahr): Leichtes Anreißer der Grasnarbe, Ansaat von artenreichem Extensivgrünland (autochthone Saatgutmischung oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche der Einheit G214-GU651E)

- Pflege (ab dem 4. Jahr): Extensive Nutzung durch 2- bis 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr; die 1. Mahd darf erst ab dem 15.06. durchgeführt werden, die letzte Mahd sollte möglichst ab Oktober stattfinden.
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

### **Ermittlung des Ausgleichsumfangs**

| Ausgleichsumfang Schutzgut Arten und Lebensräume                                                                          |                                                                                                         |                |                                    |                                                                                                         |                 |                    |            |                     |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------|---------------------|------------------------|
| Ausgangszustand nach der BNT-Liste                                                                                        |                                                                                                         |                | Prognosezustand nach der BNT-Liste |                                                                                                         |                 | Ausgleichsmaßnahme |            |                     |                        |
| Code                                                                                                                      | Bezeichnung                                                                                             | Bewertung (WP) | Code                               | Bezeichnung                                                                                             | Bewertung (WP)  | Fläche (m²)        | Aufwertung | Entsiegelungsfaktor | Ausgleichsumfang in WP |
| Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Teilfläche Fl.Nr. 1903, Gemarkung Heiligkreuz              |                                                                                                         |                |                                    |                                                                                                         |                 |                    |            |                     |                        |
| G11                                                                                                                       | Intensivgrünland                                                                                        | 3              | B432                               | Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung | 9 <sup>2</sup>  | 284                | 6          | -                   | 1.704                  |
| Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Teilfläche Fl.Nr. 1925, Gemarkung Heiligkreuz |                                                                                                         |                |                                    |                                                                                                         |                 |                    |            |                     |                        |
| G11                                                                                                                       | Intensivgrünland                                                                                        | 3              | B441                               | Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland                                          | 11 <sup>2</sup> | 1315               | 8          |                     | 10.520                 |
| G12                                                                                                                       | Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland                                                           | 6              |                                    |                                                                                                         |                 | 1.793              | 5          |                     | 8.965                  |
| B432                                                                                                                      | Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung | 10             |                                    |                                                                                                         |                 | 223                | 1          |                     | 223                    |
| B312                                                                                                                      | Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung                 | 9              |                                    |                                                                                                         |                 | 25                 | -          | -                   | -                      |
| V332                                                                                                                      | Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachse                                                 | 3              |                                    |                                                                                                         |                 | 46                 | 8          |                     | 368                    |
| Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten                                                                                     |                                                                                                         |                |                                    |                                                                                                         |                 |                    |            |                     | 21.780 WP              |

<sup>2</sup> Für den timelag wurde 1 Wertpunkt in Abzug gebracht

Für die 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Heiligkreuz-Eglsee“ werden somit Ausgleichsflächen mit einer Flächengröße von gesamt 3.686 m<sup>2</sup> festgelegt (284 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 1903, Gemarkung Heiligkreuz, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und 3.402 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 1925, Gemarkung Heiligkreuz, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). Von der Gesamtgröße der Ausgleichsflächen (3.686 m<sup>2</sup>) sind 1.401 m<sup>2</sup> den Eingriffen durch Verkehrs- und Wegeflächen und 2.285 m<sup>2</sup> den Eingriffen auf den Bauparzellen zuzuordnen.

Mit den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen kann den naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen vollumfänglich Rechnung getragen werden. Die Maßnahmen kommen dem Schutzgut Arten und Lebensräume zugute und decken zugleich den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie des Landschaftsbildes ab.

#### **4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lässt die Zielsetzung der Planung, Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, welche zum einen effizient nutzbar und zum anderen gut in die umgebende Bebauung und Landschaft eingebunden sind, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu.

#### **5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin gemäß der derzeit vorherrschenden Nutzungen beansprucht. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential kommt den von der Bebauung betroffenen Flächen nicht zu.

#### **6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

##### **6.1 Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

##### **6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes zu schließen wären.

#### **7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

**8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Trostberg hat die 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Heiligkreuz-Eglsee“ beschlossen, um der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen und zugleich das östlich der St 2357 (Tittmoninger Straße) gelegene Wohngebiet moderat nach Westen bis zum vorhandenen Wald zu erweitern.

Zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Wohnbebauung und der Anlage eines Fuß- und Radweges zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf Flächen geringer Bedeutung (Intensivwiese, Straßenbegleitgrün) aus. Von der Anlage des Fuß- und Radweges werden zudem Teilflächen mittlerer Bedeutung (standortgerechter Laubwald, Hecke) in Anspruch genommen. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnung und Baugestaltung Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten. Der sich aus der Planung ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) mit 21.775 Wertpunkten ermittelt. Ihm wird innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen Rechnung getragen.

**9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- r2 Landschaftsarchitektur (03.07.2025): Stadt Trostberg, Bebauungsplan „Heiligkreuz-Eglsee“, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Stadt Trostberg: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Trostberg



## Umweltprüfung

### 1. Bestand

-  Intensivwiese (3 WP)
-  Grasweg/Waldweg (3 WP)
-  Hecke (8 WP, BK)
-  Laubwald mittleren Alters (8 WP)
-  Straße (0 WP)
-  Straßenbegleitgrün (3 WP)

 Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt

### 2. Sonstiges

 Grenze des Geltungsbereiches der 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee", Stadt Trostberg

## Umweltprüfung

zur 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee",  
Stadt Trostberg

Karte 1: Bestand

Stadt Trostberg  
Hauptstraße 24  
83308 Trostberg



Tel.: 08621/801-0  
Fax: 08621/801-80  
E-Mail: [info@trostberg.de](mailto:info@trostberg.de)  
Internet: [www.stadt-trostberg.de](http://www.stadt-trostberg.de)

Stand: 06.02.2026

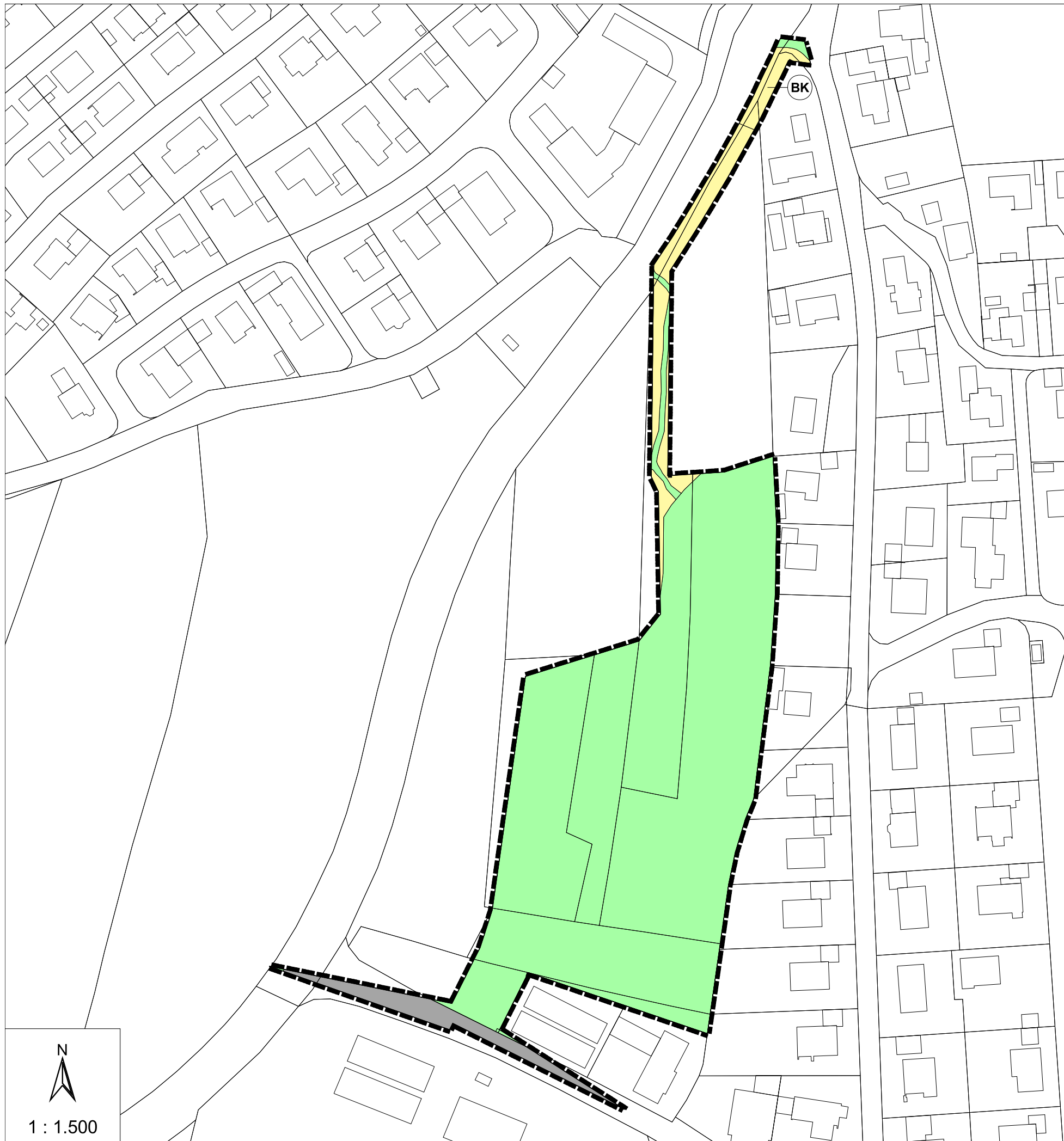
Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540  
Fax: 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



1 : 1.500



## Umweltprüfung

### 1. Bewertung

 BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung - 3 WP

 BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung - 8 WP

 Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung

BNT: Biotop- und Nutzungstypengruppen

 Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt

### 2. Sonstiges

 Grenze des Geltungsbereiches der 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee", Stadt Trostberg

## Umweltprüfung

zur 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee",  
Stadt Trostberg

Karte 2: Bewertung

Stadt Trostberg  
Hauptstraße 24  
83308 Trostberg



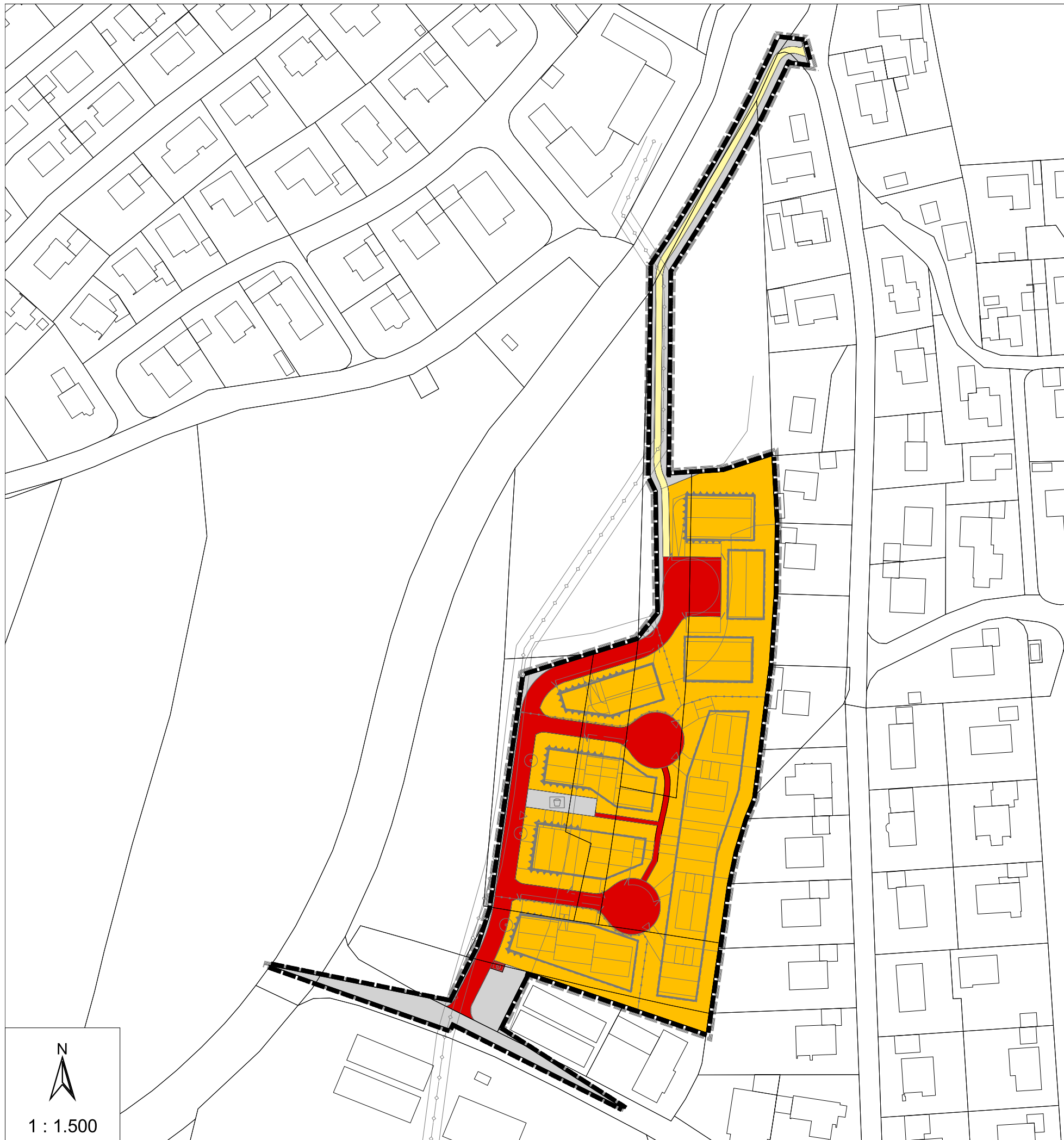
Tel.: 08621/801-0  
Fax: 08621/801-80  
E-Mail: [info@trostberg.de](mailto:info@trostberg.de)  
Internet: [www.stadt-trostberg.de](http://www.stadt-trostberg.de)

Stand: 06.02.2026

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540  
Fax: 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



## Umweltprüfung

### 1. Planung/Eingriffsschwere

-  Beeinträchtigungsfaktor gemäß Planung 1,0
-  Beeinträchtigungsfaktor gemäß Planung 0,47
-  Beeinträchtigungsfaktor gemäß Planung 0,2
-  Beeinträchtigungsfaktor gemäß Planung 0,0

### 2. Sonstiges

-  Grenze des Geltungsbereiches der 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee", Stadt Trostberg

## Umweltprüfung

zur 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee",  
Stadt Trostberg

Karte 3: Planung/Eingriffsschwere

Stadt Trostberg  
Hauptstraße 24  
83308 Trostberg



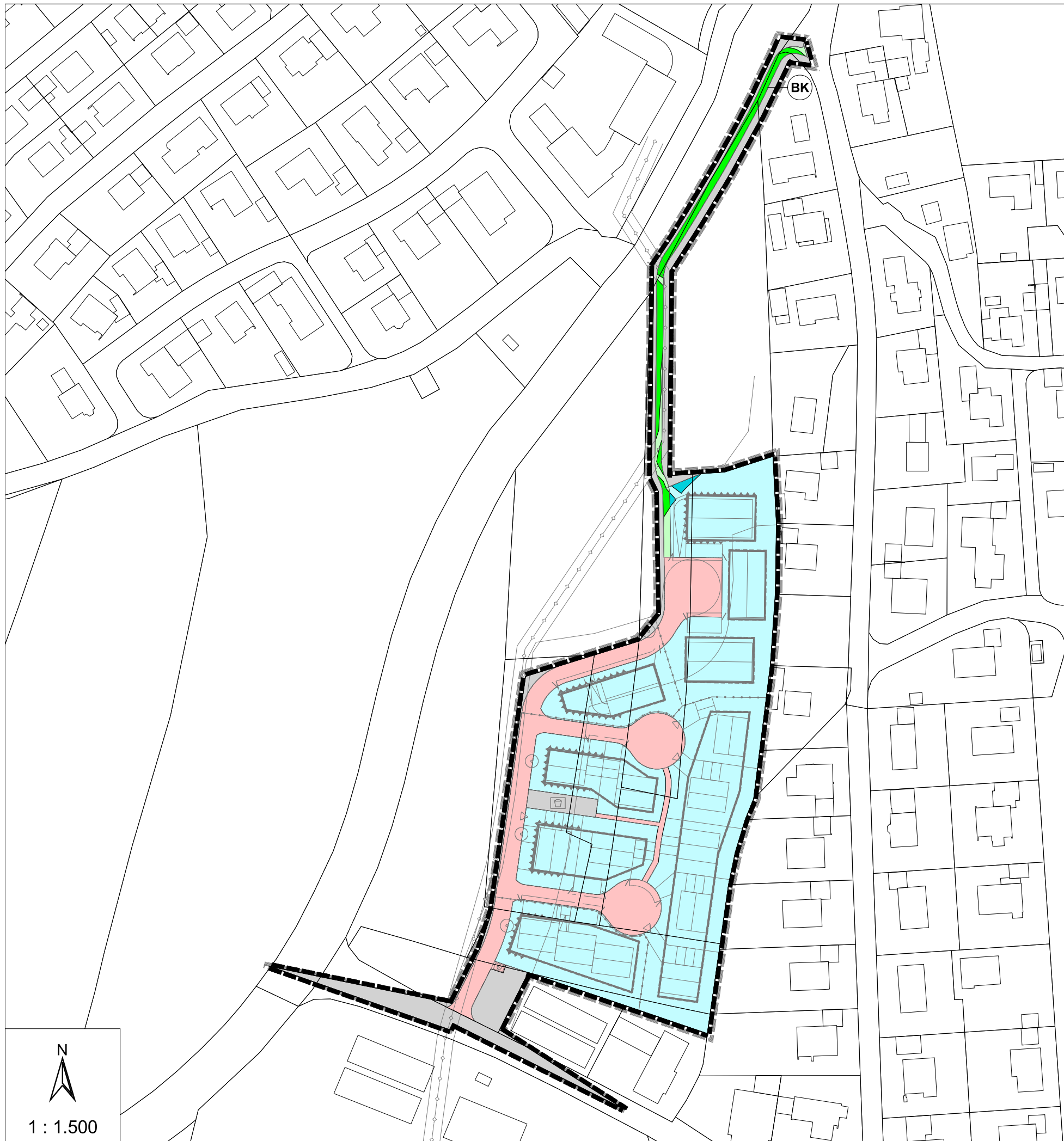
Tel.: 08621/801-0  
Fax: 08621/801-80  
E-Mail: [info@trostberg.de](mailto:info@trostberg.de)  
Internet: [www.stadt-trostberg.de](http://www.stadt-trostberg.de)

Stand: 06.02.2026

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540  
Fax: 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



## Umweltprüfung

### 1. Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

**Formel zur Errechnung des Ausgleichsbedarf:**  
**Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT der Eingriffsfläche im Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor - Planungsfaktor**

 Ausgleichsbedarf für geringe Eingriffe auf BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 $109 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,2 = 65 \text{ WP}$

 Ausgleichsbedarf für geringe Eingriffe auf BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 $404 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,2 = 646 \text{ WP}$

 Ausgleichsbedarf für mittlere Eingriffe auf BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 $10.565 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,47 = 14.897 \text{ WP}$

 Ausgleichsbedarf für mittlere Eingriffe auf BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 $28 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,47 = 105 \text{ WP}$

 Ausgleichsbedarf für hohe Eingriffe auf BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung  
 $2.827 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 1,0 = 8.481 \text{ WP}$

 Eingriffsneutrale Flächen

Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf gesamt: 24.194 Wertpunkte

- 10 % (Planungsfaktor): 24.194 WP - 2.419 WP = 21.775 Wertpunkte

### 2. Sonstiges

 Grenze des Geltungsbereiches der 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee", Stadt Trostberg

 Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt

## Umweltprüfung

zur 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee", Stadt Trostberg

Karte 4: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

Stadt Trostberg  
Hauptstraße 24  
83308 Trostberg



Tel.: 08621/801-0  
Fax: 08621/801-80  
E-Mail: [info@trostberg.de](mailto:info@trostberg.de)  
Internet: [www.stadt-trostberg.de](http://www.stadt-trostberg.de)

Stand: 06.02.2026

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540  
Fax: 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



## Umweltprüfung

### 1. Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Teilfläche von Fl.Nr. 1903, Gem. Heiligkreuz  
(Flächengröße: 284 m², 1.704 Wertpunkte)

Bestand: GI - Intensivwiese - 3 WP

Entwicklungsziel: B432 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung - 9 WP (10 WP - 1 WP für timelag)

#### Pflanzmaßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv. mB, Stammumfang mindestens 12-14 cm

#### Pflegemaßnahmen:

- Aushagerung durch mind. 4-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 3 Jahre; ab dem 4. Jahr: extensive Nutzung durch 2- bis 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr; die 1. Mahd darf erst ab dem 15.06. durchgeführt werden, die letzte Mahd sollte möglichst ab Oktober stattfinden
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

Verbleibender Ausgleichsbedarf: 20.071 WP (21.775 WP - 1.704 WP)

### 2. Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches der 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee", Stadt Trostberg

## Umweltprüfung

zur 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee", Stadt Trostberg

Karte 5: Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Trostberg  
Hauptstraße 24  
83308 Trostberg



Tel.: 08621/801-0  
Fax: 08621/801-80  
E-Mail: [info@trostberg.de](mailto:info@trostberg.de)  
Internet: [www.stadt-trostberg.de](http://www.stadt-trostberg.de)

Stand: 06.02.2026

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540  
Fax: 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



## Umweltprüfung

### 1. Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Teilfläche von Fl.Nr. 1925, Gem. Heiligkreuz  
(Flächengröße: 3.402 m², 20.076 Wertpunkte)

Bestand:

- G11- Intensivgrünland - 3 WP
- G211 - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland - 6 WP
- B432 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung - 10 WP
- B312 - Einzelbäume/Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung - 9 WP
- V332 - Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen - 3 WP

Entwicklungsziel:

B441 - Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland  
- 11 WP (12 WP - 1 WP für timelag)

Maßnahmen:

Pflanzmaßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten
- Pflanzabstand ca. 10 - 12 m
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv. mB, Stammumfang mindestens 12-14 cm

Pflegemaßnahmen:

- Aushagerung durch mind. 4-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 3 Jahre
- Maßnahmen zur Artanreicherung (im 4. Jahr): Leichtes Anreißen der Grasnarbe, Ansaat von artenreichem Extensivgrünland (autochthone Saatgutmischung oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche der Einheit G214-GU651E)
- Pflege (ab dem 4. Jahr): Extensive Nutzung durch 2- bis 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr; die 1. Mahd darf erst ab dem 15.06. durchgeführt werden, die letzte Mahd sollte möglichst ab Oktober stattfinden.
- Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

## Umweltprüfung

zur 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz-Eglsee",  
Stadt Trostberg

Karte 6: Ausgleichsplan

Stadt Trostberg  
Hauptstraße 24  
83308 Trostberg



Tel.: 08621/801-0  
Fax: 08621/801-80  
E-Mail: [info@trostberg.de](mailto:info@trostberg.de)  
Internet: [www.stadt-trostberg.de](http://www.stadt-trostberg.de)

Stand: 06.02.2026

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540  
Fax: 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



1 : 1.000