

# Stadt Laufen

## Landkreis Berchtesgadener Land



### 4. Änderung Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 29 „Gebiet Hauspoint“

## Umweltbericht

Fassung vom 01.12.2023

Auftraggeber:  
HMP GmbH & Co KG  
Hauspoint 13  
83410 Laufen

Verfasser:  
Dipl. Ing. Hannes Krauss  
Landschaftsarchitekt, BayAK



die-grille.net

selbständige  
Landschaftsarchitekten  
Stadtberg 2  
D - 83410 Laufen  
08682 955450 / 0160 4470704  
krauss@die-grille.net

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans .....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1	Schutzgut Boden .....	7
2.2	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	9
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser .....	10
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	10
2.5	Schutzgut Landschaft .....	14
2.6	Schutzgut Mensch .....	15
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	17
4.1	Vermeidung und Verringerung .....	17
4.2	Eingriffsermittlung .....	17
4.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	20
4.4	Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen .....	20
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	25
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 25	
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	26
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	26
9.	Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen .....	27

### 1. Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Dieser Leitfaden fusioniert die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 mit der Methodik der Bayerischen Kompensationsverordnung, die am 7. August 2013 eingeführt wurde.

Durch den neuen Leitfaden erfolgt eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktbezogenes Bilanzierungssystem.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 29 „Gebiet Hauspoint“ im Rahmen einer 4. Änderung an moderne Produktionsbedingungen anzupassen. Durch die 4. Änderung wird die Möglichkeit geschaffen, ein zusätzliche Halle sowie zahlreiche PKW-Stellplätze zu errichten.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestliche Ortsrand der Stadt Laufen. Es befindet sich nahe der Zugstrecke und der Bundesstraße B20.

Generell ist die Planung auch im Kontext der weiteren baulichen Umsetzung der Umgehungsstraße der B 20 bei Laufen zu sehen, da die geplante Trasse mit rund 20m Abstand westlich des Geltungsbereiches vorbeiführen wird.

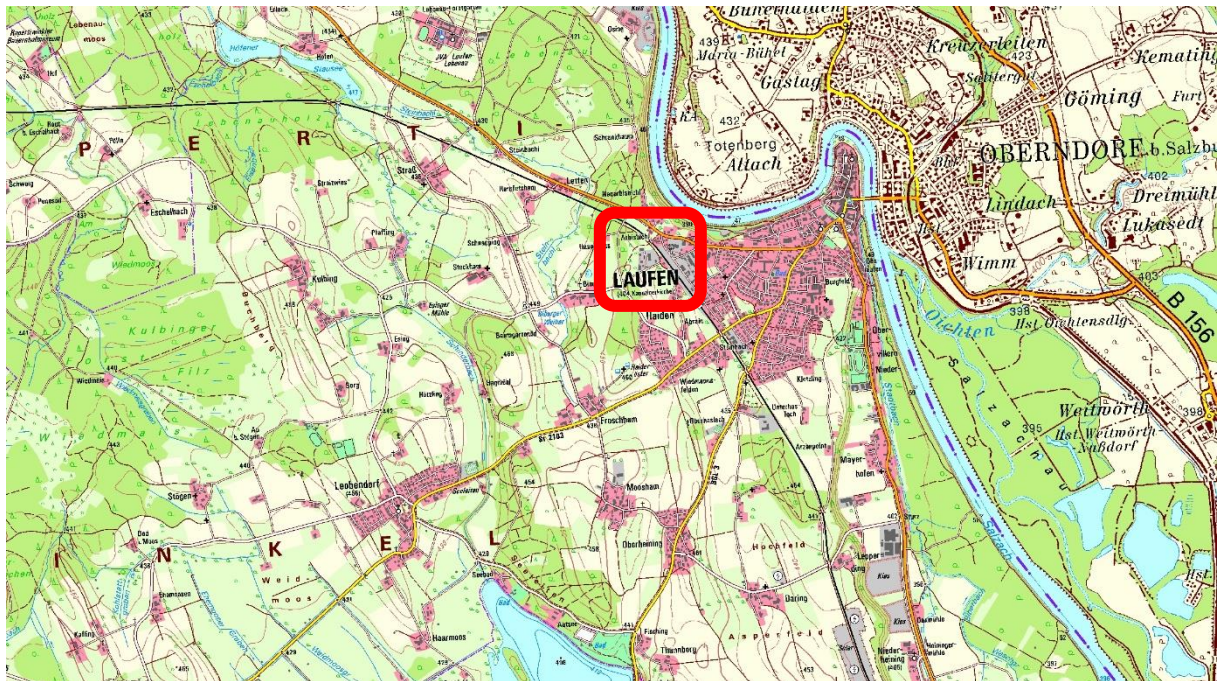


Abb. 1: Karte mit Lage Planungsgebiet, M 1 : 25.000

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Baugesetzbuch (BauGB), aber auch in der Bodenschutzgesetzgebung, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Strukturkarte des LEP ist die Stadt Laufen ein „Mittelzentrum“ und steht im Austausch mit dem „Mittlertum“ Oberndorf, das auf österreichischem Saatgebiet liegt. Das Projektgebiet liegt zwischen den Oberzentren Burghausen im Norden, sowie Freilassing und Salzburg im Süden.

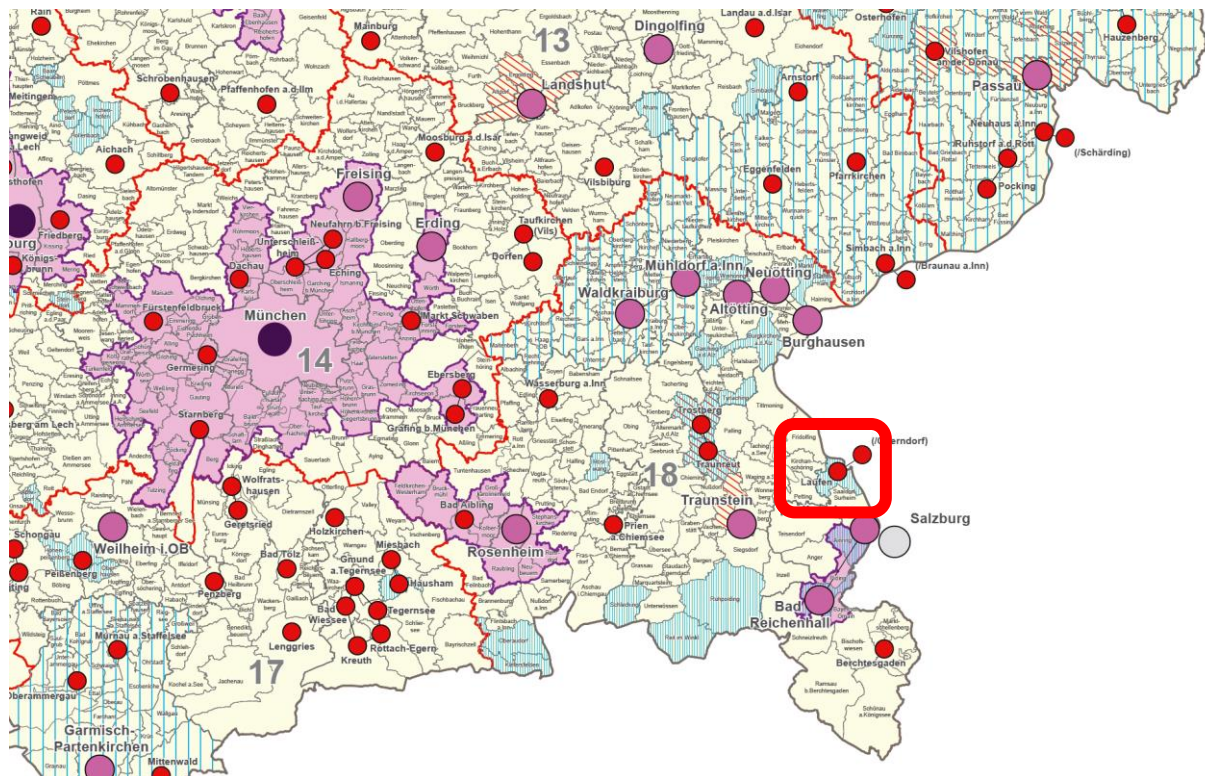


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Stand 01.03.2018

### Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern

Gemäß dem Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern stellt die Stadt Laufen analog zum LEP ein Mittelzentrum dar. In Bezug auf die Lage an der Landesgrenze und die besondere Beschaffenheit des Naturraumes heißt es im Text des Regionalplanes: „Um der Stadt Laufen eine zumindest organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, ist eine Ausnahme notwendig. Das bedeutet allerdings, dass die Entwicklung nur behutsam ablaufen kann.“

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet in der Stadt Laufen formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern sind jedoch zu berücksichtigen.

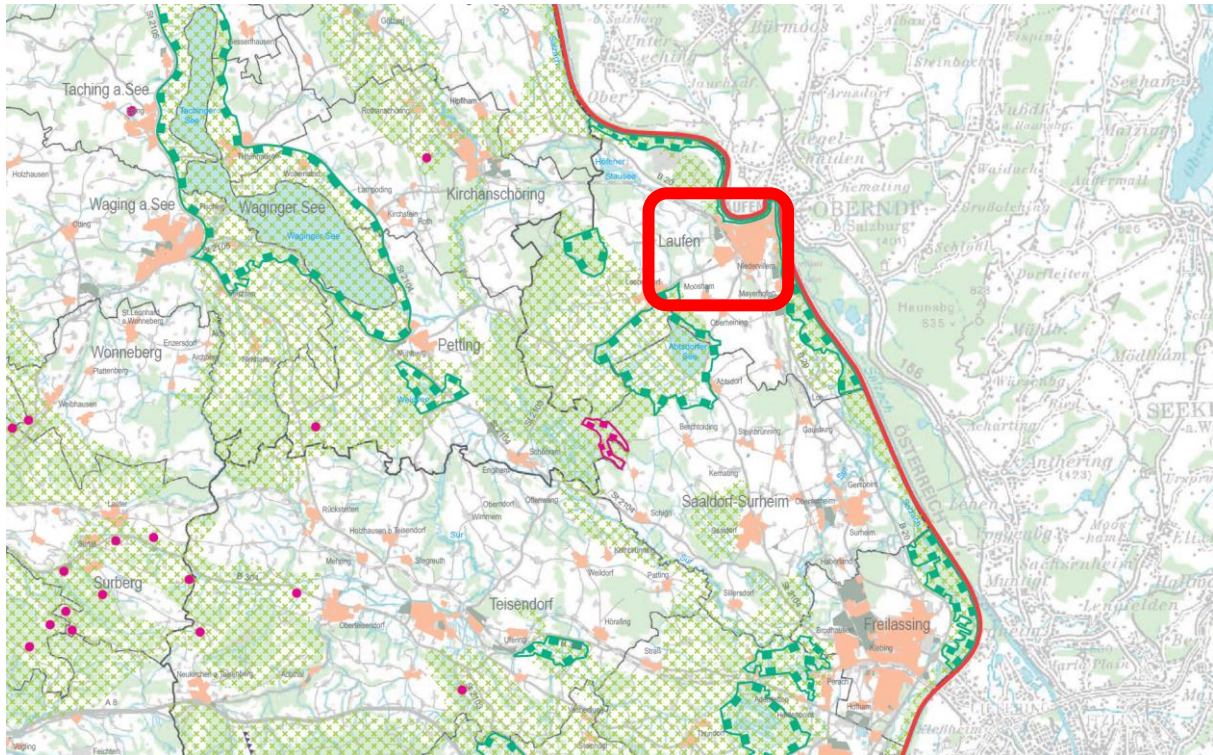


Abb. 3: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018

## Teil B: Fachliche Festlegungen, I Natur und Landschaft

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden.“

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 2.1 Z Ziel: „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“

## Teil B: Fachliche Grundlagen, II Siedlungswesen

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht

werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.“

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 3.1 Z Ziel: „Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.“

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern bestehen in dem Untersuchungsgebiet würmeiszeitliche Moränenablagerungen aus dem Pleistozän. Das Ausgangsmaterial ist Kies der bis zu Blockgröße reichen kann. Die Böden sind sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig.

Als Bodenart befindet sich laut Übersichtsbodenkarte im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus (kiesführendem) Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

Ein Teil der Böden im Planungsgebiet ist überformt und wird bereits jetzt als Gewerbegebiet genutzt. Dieser Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als gestörter Bodenbereich anzusprechen.

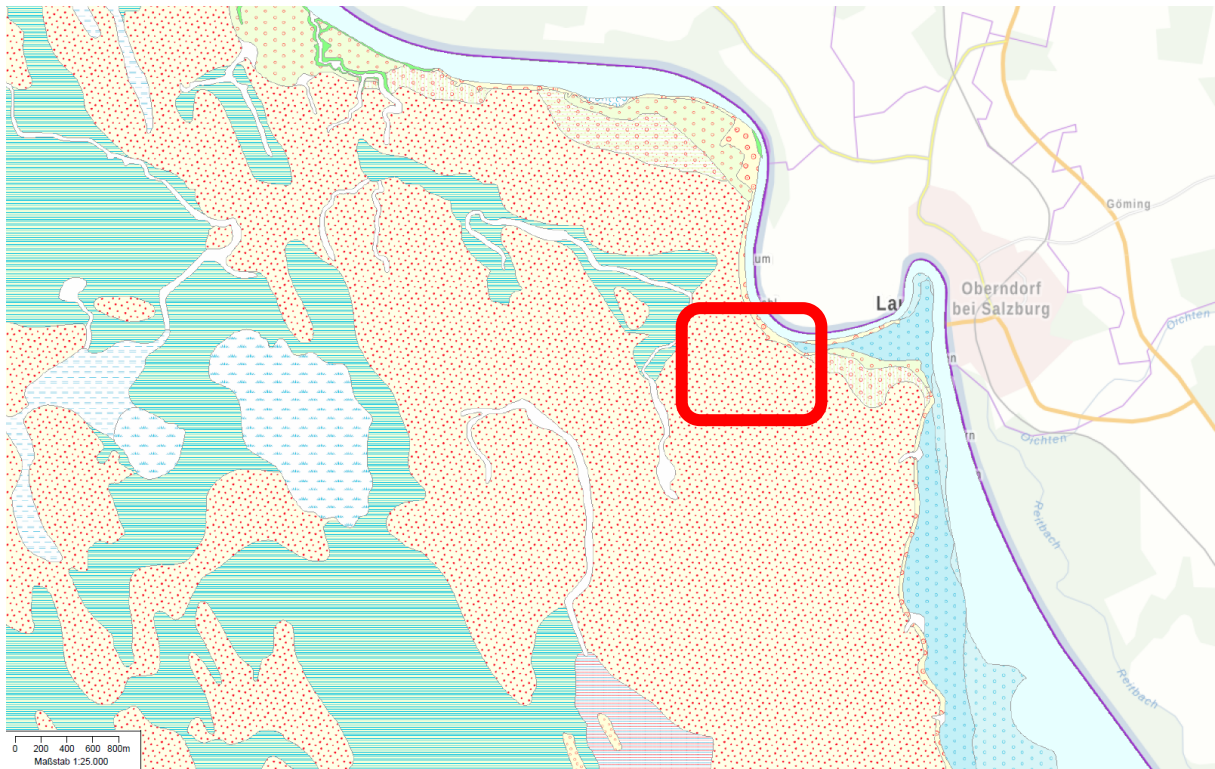


Abb. 4: Quelle: BayernAtlas, digitale geologische Karte von Bayern, M 1 : 25.000

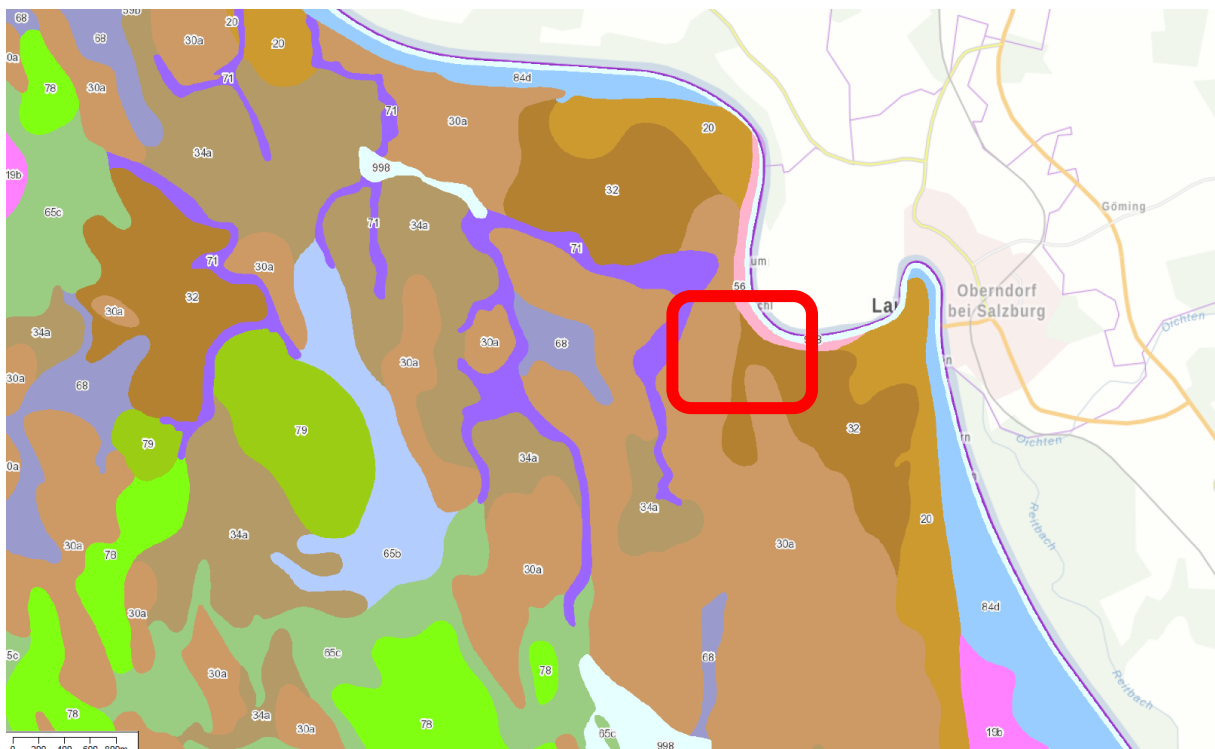


Abb. 5: Quelle: BayernAtlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1 : 25.000



### Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahmen findet in Teilen auf bereits jetzt versiegelten Flächen statt, zudem auch auf als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Da die Versiegelung auch auf den bisher nicht befestigten Flächen sehr groß ist, kommt es zu großen Eingriffen in die Geomorphologie. Die baubedingte Auswirkung in das Schutzgut Boden sind somit als hoch einzustufen.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Gewerbebauwerke und die Parkplätze haben hohe Auswirkungen auf die Sickerfähigkeit des Bodens. Es entstehen neue negative Auswirkungen auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung. Die durch die neue Bebauung verursachten Auswirkungen sind somit als hoch einzustufen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der festgesetzten zulässigen Gewerbenutzung sind bei fachgerechtem Betrieb keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten

### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
hoch	hoch	gering	hoch

## **2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

### Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei rund 10°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei circa 1.200 mm/a. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Gewerbegebiet hat der weitgehend ebene Geltungsbereich keine Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch den Neubau des Gebäudes und der Erschließungsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung ist kein bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung betroffen, da durch die bestehende Versiegelung aktuell keine kühlenden Strukturen vorhanden sind. Angrenzende klimarelevante Vegetationseinheiten bleiben bestehen.

Anlagebedingt sind demnach nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets im Sinne einer Vergrößerung kommt es vermutlich zu einer geringfügigen Erhöhung des An- und Ablieferungsverkehrs sowie Verkehr, der durch Mitarbeiter verursacht wird.

Da es sich aber generell um einen Gewerbestandort handelt, ist nur von einem geringen Anstieg der Belastungen auszugehen.

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

### 2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

#### Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine definierten Oberflächengewässer. Daten zum Grundwasser liegen für den direkten Planungsraum bei Erstellung des Umweltberichtes nicht vor.

#### Baubedingte Auswirkungen

Die sehr hohe GRZ des Bebauungsplanes, lässt eine sehr hohe Versiegelung der neu zu überbauenden Flächen zu. In der Folge kann auf dem gesamten Areal keine Grundwasserneubildung stattfinden.

Sollte bei der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen vorzusehen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers verhindern.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Korrespondierend mit dem Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Wie o.a. beschrieben wird ein sehr hoher Versiegelungsgrad zugelassen, wodurch sich negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung ergeben.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einer ordnungsgemäßen und fachgerechten Nutzung des Gewerbegebietes ist nicht von einer betriebsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
hoch	hoch	gering	hoch

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung

Circa die Hälfte des Geltungsbereiches besteht bereits jetzt aus Gewerbebauten, asphaltierten Verkehrsflächen sowie aus einer geschotterten großen Parkplatzfläche. Der Großteil der neu zu erschließenden Flächen wird aktuell als intensives Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Westen erstreckt sich vom angrenzenden Waldbestand, es handelt sich um Wald im Sinne Waldgesetz, ein schmaler Streifen mit mittelaltem Laubholzbestand in das Planungsgebiet hinein. Im Osten befindet sich eine artenarme Ruderalfläche. Ein bewachsener Fußweg durchläuft als Grünweg das Planungsgebiet von Ost nach West.



Abb. 6: intensiv genutztes Grünland, Blick in Richtung Nord



Abb. 7: Laubwald (Wald im Sinne Waldgesetz) und forstliche Lagerfläche, Blick in Richtung Nord



Abb. 8: Laubwald (Wald im Sinne Waldgesetz) und forstliche Lagerfläche, Blick in Richtung West



Abb. 9: Ruderalfläche, Blick in Richtung Süd zum bestehenden Gewerbegebiet

Im Westen grenzt eine größere zusammenhängende Waldfläche an, es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Im Norden besteht weiteres Grünland und im Osten Sukzessionsflächen, die sich entlang der Bahn gebildet haben.

Der westlich angrenzende Wald beinhaltet Vegetationsstrukturen, die eine Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere übernehmen können.

Die im Geltungsbereich vorhandene Grünland- und Ruderalflächen beinhalten keine nennenswerten Strukturen. Es ist hier von einer geringen Lebensraumeignung auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sowie keine Biotoptypen die gem. §30 BNatSchG geschützt sind.

Allerdings befindet sich mit rund 20 m Abstand zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der Bahnlinie ein gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald erfasstes Biotop. Es wurde unter der Nummer 8043-0083-002 kartiert und heißt „Bahnböschungen zwischen dem Stadtgebiet Laufen und Letten“. Es handelt sich um an der Bahnlinie gelegene ungenutzte Rasen- und Gebüschbestände. Der größte Teil der Biotopfläche ist mit hochwüchsigen mesophilen Rasen bewachsen, z.T. sind kleinere Ruderalfluren eingestreut. Dazwischen stocken Einzelbäume und -büsche sowie niedrige Buschgruppen.

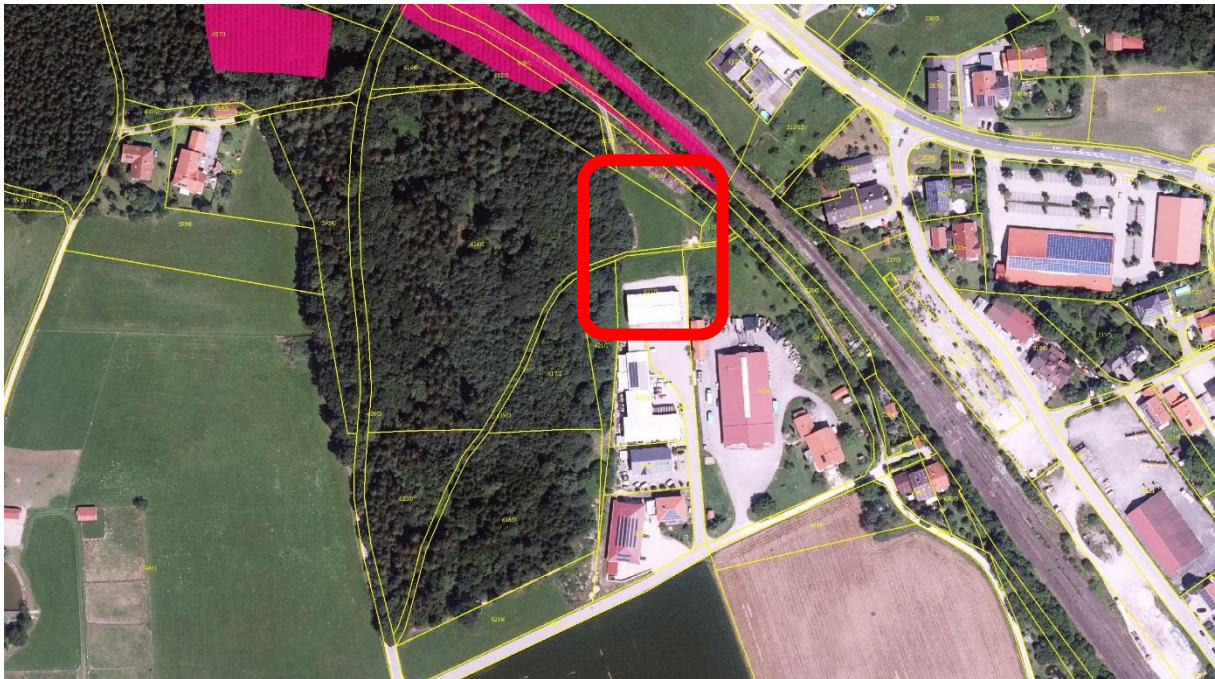


Abb. 10: Darstellung der Biotope gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung

Die Artenschutzkartierung Bayern weist für den Geltungsbereich selbst keine Arten auf. Allerdings bestehen im näheren Umfeld Punktnachweise von Waldohreule, Laubholz-Säbelschrecke, Grünspecht, Sperber, Schwalbenschanz u.a.

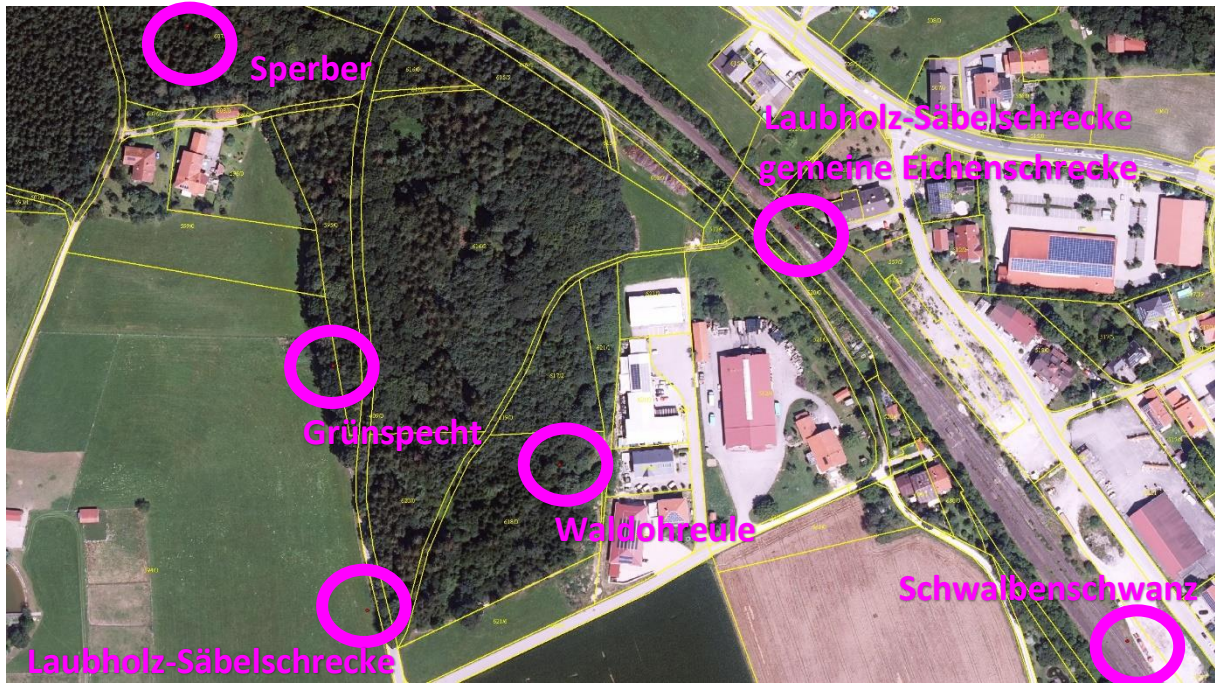


Abb. 11: Punktnachweise der ASK

Baubedingte Auswirkungen

Durch die neu zu bebauenden Flächen wird der bestehende Wald randlich beseitigt. Schützenswerte Biotopbäume bestehen hier nicht. Weitere negative Auswirkungen auf naturschutzfachliche wertvolle Biotopstrukturen bestehen nicht. Auswirkungen auf kartierten Biotopstrukturen können ausgeschlossen werden, da hier keine baulichen Eingriffe stattfinden und zum anderen die dort lebende Fauna an die gewerbliche Nutzung bzw. an den Zugverkehr gewöhnt ist. Es werden keine Biotopstrukturen beseitigt, die für die in der ASK gelisteten Arten relevant sind. Die baubedingten Auswirkungen werden deshalb als mittel erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt entstehen, bezogen auf die baubedingten Auswirkungen, keinen weiterführenden Auswirkungen. Die anlagebedingten Auswirkungen sind somit gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen, die Auswirkungen werden somit ebenfalls als gering eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering	gering

**2.5 Schutzgut Landschaft**

Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad im bestehenden Gewerbegebiet geprägt. Das Gelände ist weitestgehend eben. Der westlich stockende Wald bildet eine angenehme Kulisse und mildert das Erscheinungsbild der Gewerbebauten. Es

bestehen keine weiteren landschaftlich prägenden Strukturen. Der Bahndamm ist als künstliche Struktur wahrnehmbar. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist im Bestand gering.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die neue Architektur sollte sich an den bestehenden Gewerbebauten orientieren. Anlagebedingt sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der neuen Nutzung durch Gebäude mit modernen Produktionsbedingungen ist eine geringfügige Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu erwarten. Diese „betriebsbedingten“ Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes in der Summe noch immer als gering zu bewerten.

### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	gering	gering	gering

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Beschreibung

Im Plangebiet liegen bereits aktuell Geräuschemissionen durch die bestehende Nutzung als Gewerbegebiet vor. Auch aus dem Bahnverkehr und dem Verkehr der Bundesstraße 20 (B 20), resultieren Geräuschemissionen, die als Vorbelastung zu sehen sind.

Für die Erholungsnutzung spielt das Untersuchungsgebiet eine gewisse Rolle, da ein begrünter Fußweg, der sogenannte „Biburger Weg“, das Planungsgebiet quert. Dieser dient als Fuß- und Spazierweg für die lokale Erholungsnutzung. Eine überregionale Bedeutung im Sinne der Integration in ein Wander- oder Radwegnetz besteht nicht.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau der neuen Gewerbebauten und der Erschließungsflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen zu rechnen. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme und der zeitlichen Begrenzung sind die potentiell auftretenden Störungen als gering erheblich zu beurteilen. Die bestehende Fußwegverbindung wird überbaut und geht dadurch verloren. Im Rahmen der Bauleitplanung muss ein entsprechender Ersatz geschaffen werden.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bereich der geplanten Bebauungsplanerweiterung zum Schutz der Nachbarschaft ein Geräuschkontingent nach DIN 45691:2006-12 festgesetzt werden soll. Dieses gibt an, wie viel Schall pro Quadratmeter Gewerbefläche emittiert werden darf. Es wird konkret vorgeschlagen im Bebauungsplan festzusetzen, dass im Planungsgebiet nur solche Vorhaben

zulässig sind, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) ein Emissionskontingent von 69 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 54 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten. Bei Umsetzung der o.a. Vorschläge und im Hinblick auf die Vorbelastungen, ist anlagebedingt mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Im Zuge der Umlegung des Fußgängerwegs ist zu beachten, dass die Verkehrssicherungspflicht für Wald an öffentlichen Wegen grundsätzlich alleine beim Waldeigentümer des an den öffentlichen Weg angrenzenden Grundstücks liegt. Der Waldeigentümer muss die Verkehrssicherungspflicht für Waldbäume beachten

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung der o.a. Vorschläge und im Hinblick auf die Vorbelastungen, ist betriebsbedingt mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering	gering

**2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutsame Stätten vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine baubedingte Auswirkung nicht gegeben.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine anlagebedingte Auswirkung nicht gegeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine betriebsbedingte Auswirkung nicht gegeben.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte es nicht zu einer Realisierung des Bebauungsplanes kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/wahrscheinlich:

- Aufrechterhaltung des derzeitigen Status Quo des Gewerbegebietes
- Ausweisung eines Gewerbegebietes an einer anderen Stelle, mit für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild höchstwahrscheinlich höheren Belastungen



- Weiterentwicklung der Ruderalfluren zu klassischen Sukzessionsflächen mit wahrscheinlicher Zunahme der Biotopqualität

#### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

##### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Maßnahmen umgesetzt, die in sehr geringem Umfang dazu geeignet sind, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verringern.

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. in den Hinweisen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, zur Verminderung des Versiegelungsgrades
- Pflanzgebot für 4 Bäume, zur Eingrünung des Gewerbegebietes

##### 4.2 Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Stadt Laufen wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt. Die Berechnung der Wertpunkte erfolgt mittels Multiplikation von Eingriffsfläche mit den Wertpunkten der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und weiterer Multiplikation mit dem entsprechenden Beeinträchtigungsfaktor.

Eine vereinfachte Bilanzierung bzw. ein Entfall des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich (vgl. Seite 12 und 13 Leitfaden).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauspoint“ umfasst insgesamt eine Fläche von 3.289 m<sup>2</sup>. Davon besteht für 1.725 m<sup>2</sup> bereits geltendes Baurecht.

Als Eingriffe sind diejenigen Flächen ausgleichsrelevant, in denen Festsetzungen getroffen werden, welche bauliche Veränderungen zulassen und damit negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt entwickeln können. Flächen, auf denen durch die Festsetzungen keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmaßnahmen ermöglicht werden, sind nicht als Eingriff zu bewerten und sie erzeugen keinen Ausgleichsbedarf. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan betrifft das die Flächen im Geltungsbereich, die bereits jetzt als Verkehrsfläche, oder bestehende Bebauung vorhanden ist.

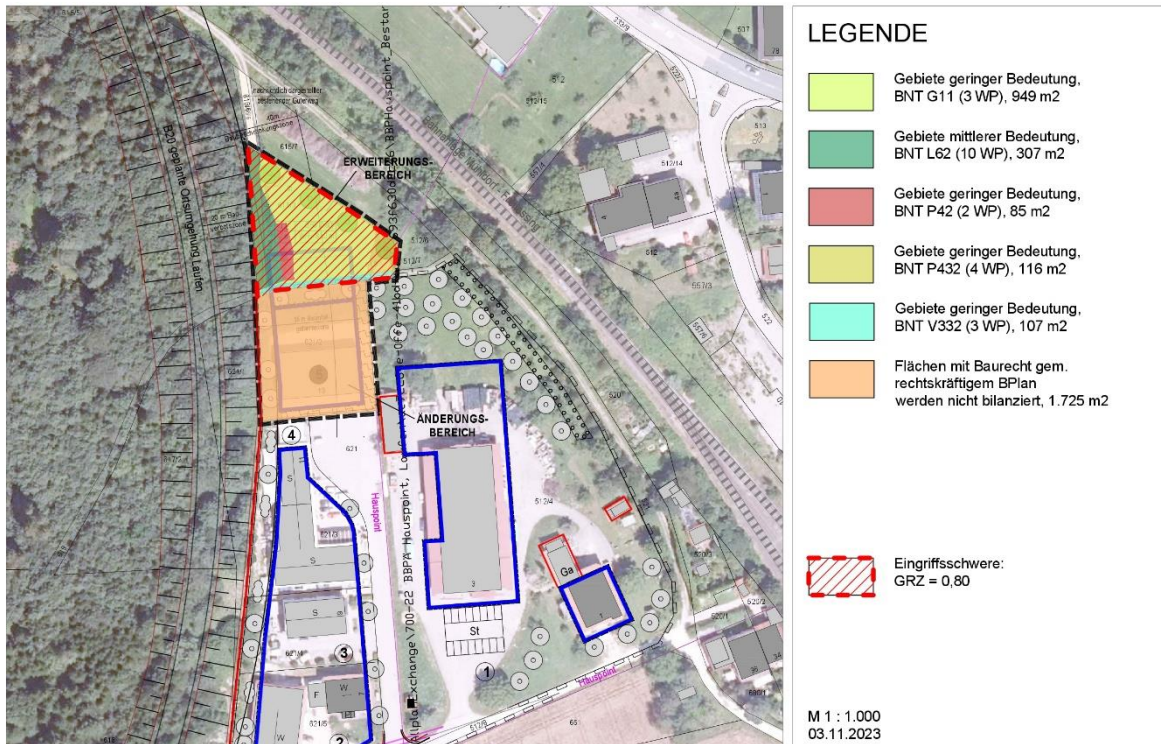


Abb. 12: Darstellung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gebiete und Eingriffsschwere

### Bewertung des Ausgangszustandes

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet). Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Festlegung der von dem Eingriff betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des rechnerischen Mittelwertes der jeweiligen Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Folgende Tabelle zeigt den Zusammenhang von naturschutzfachlicher Bedeutung und Wertpunkten auf:

Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen	WP gemäß BayKompV	Mittelwert für pauschale Bewertung
gering	1-5	3
mittel	6-10	8
hoch	11-15	Kein Mittelwert, WP gem. BayKompV

Nachfolgend werden die bestehend Benutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt und dem entsprechenden BNT-Code zugewiesen.

Ein Großteil der der Flächen im Planungsgebiet besteht aktuell aus intensivem Grünland und entspricht dem BNT-Code G11 (949 m<sup>2</sup>).

Im Westen erstreckt sich vom angrenzenden Waldbestand ein schmaler Streifen mit mittelaltem Laubholzbestand in das Planungsgebiet hinein. Es handelt sich um Wald im Sinne Waldgesetz. Dieser Bereich entspricht dem BNT-Code L62 (307 m<sup>2</sup>).

Angrenzend an den Baumbestand besteht eine forstliche Lagerfläche. Diese entspricht dem BNT-Code P42 (85 m<sup>2</sup>).

Im Osten befindet sich eine artenarme Ruderalfläche, dieser Bereich entspricht dem BNT-Code P432 (116 m<sup>2</sup>).

Ein bewachsener Fußweg durchläuft als Grünweg das Planungsgebiet von Ost nach West. Dieser entspricht dem BNT-Code V332 (107 m<sup>2</sup>).

Die BNT-Codes G11, P42, P432 und V332 fallen in die Kategorie „geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.

Der BNT-Code L62 fällt in die Kategorie „mittlere naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.

### **Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere**

Für eine praxisgerechte Ermittlung wird bei BNT mit geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche angesetzt. Über den Beeinträchtigungsfaktor sind auch die Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Grünflächen und/oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugrundstück zugeordnete und ihm dienenden verkehrsübliche Erschließung.

Im vorliegenden Fall werden die in der vorangegangenen Abbildung dargelegte Flächen als Eingriffsfläche herangezogen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,80 festgesetzt.

Demzufolge wird für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 festgelegt.

Die Bestandsaufnahme mit Bewertung hat gezeigt, dass das betroffene Gebiet mehrheitlich eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen aufweist.

### 4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Stadt Laufen wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Der Ausgleichsbedarf berechnet sich gemäß der nachfolgend abgebildeten Gleichung:

Ausgleichs- bedarf	=	Eingriffs- fläche	x	Wertpunkte BNT/ m2 Eingriffsfläche	x	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	-	Planungsfaktor (Vermeidungs- Maßnahme)
-----------------------	---	----------------------	---	--	---	------------------------------------	---	--

Da am Eingriffsort keine relevanten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, kann kein Planungsfaktor angerechnet werden.

Gemäß der o.a. Gleichung und unter Berücksichtigung des Planungsfaktors berechnet sich für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren der Ausgleichsbedarf wie folgt

2.278 WP	=	949 m2	x	3 WP (BNT G11)	x	0,8	-	0%
1.965 WP	=	307 m2	x	8 WP (BNT L62)	x	0,8	-	0%
204 WP	=	85 m2	x	3 WP (BNT P42)	x	0,8	-	0%
278 WP	=	116 m2	x	3 WP (BNT P432)	x	0,8	-	0%
257 WP	=	107 m2	x	3 WP (BNT V332)	x	0,8	-	0%
4.982 WP	=	Summe Wertpunkte Ausgleich gesamt						

**Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.982 Wertpunkten.**

### 4.4 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Der o.a. ermittelte Ausgleichsbedarf von 4.982 Wertpunkten wird auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht.

Es handelt sich um die Flurnummer 883, Gemarkung Hochberg, Stadt Traunstein

Die Fläche befindet sich aktuell in privatem Eigentum. Alle Leistungen die zur Bereitstellung und zur nachhaltigen Sicherung der Ausgleichsfläche notwendig sind, werden von dem derzeitigen Eigentümer durchgeführt und in Form von Wertpunkten der Firma HMP GmbH & Co. KG in Rechnung gestellt.

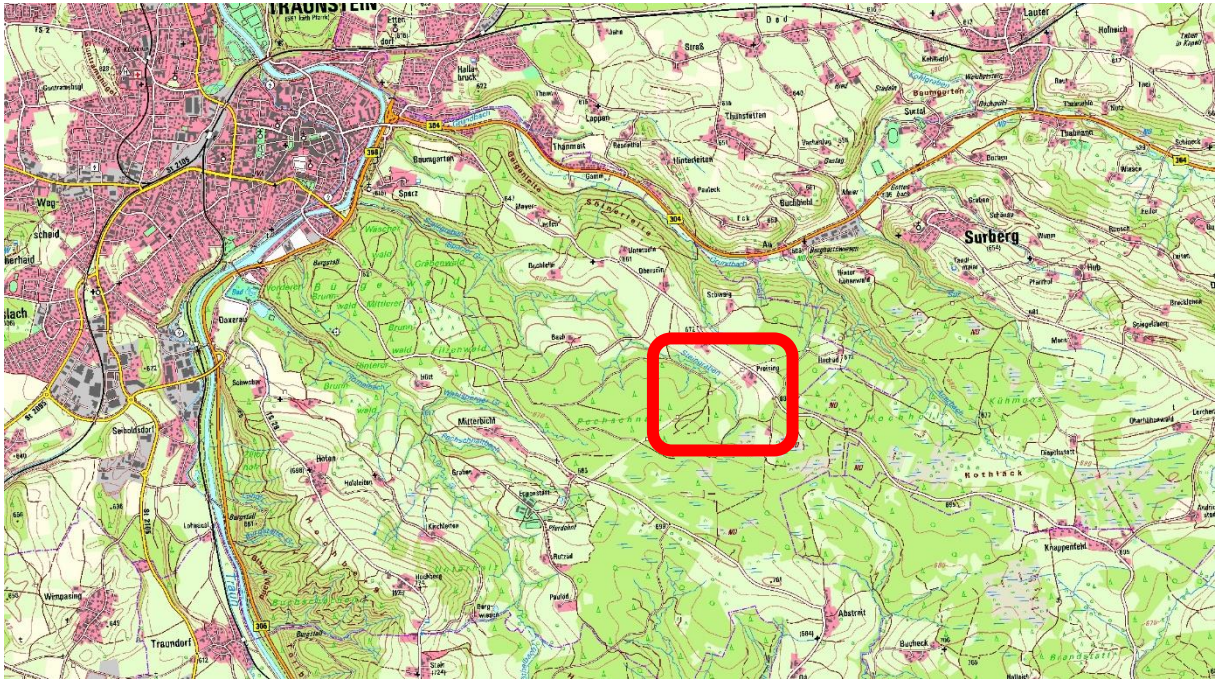


Abb.16: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

### Bestandssituation:

Die Ausgleichsfläche wurde als Ökokonto geplant und festgesetzt. Ein Teil der Fläche gehört zu dem FFH-Gebiet 8142-372 "Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth". Zudem zählt ein weiterer Teilbereich zur amtlich erfasste Biotopfläche 8142-0089-03. Bewertung und Konzept wurde auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) von dem Planungsbüro Mühlbacher und Hilse, Landschaftsarchitekten Part GmbH durchgeführt.

Der Bestand der gesamten Ökokontofläche besteht aktuell aus folgenden Biotop-/Nutzungstypen:

- artenarmer Fichtenforst, junge Ausprägung BNT-Code N711
- artenarmer Fichtenforst, alte Ausprägung BNT-Code N713

Bei der Fläche auf der die Ökowertpunkte generiert und der Ausgleich festgesetzt werden soll, handelt es sich um eine Teilfläche der o.a. Flurnummer.

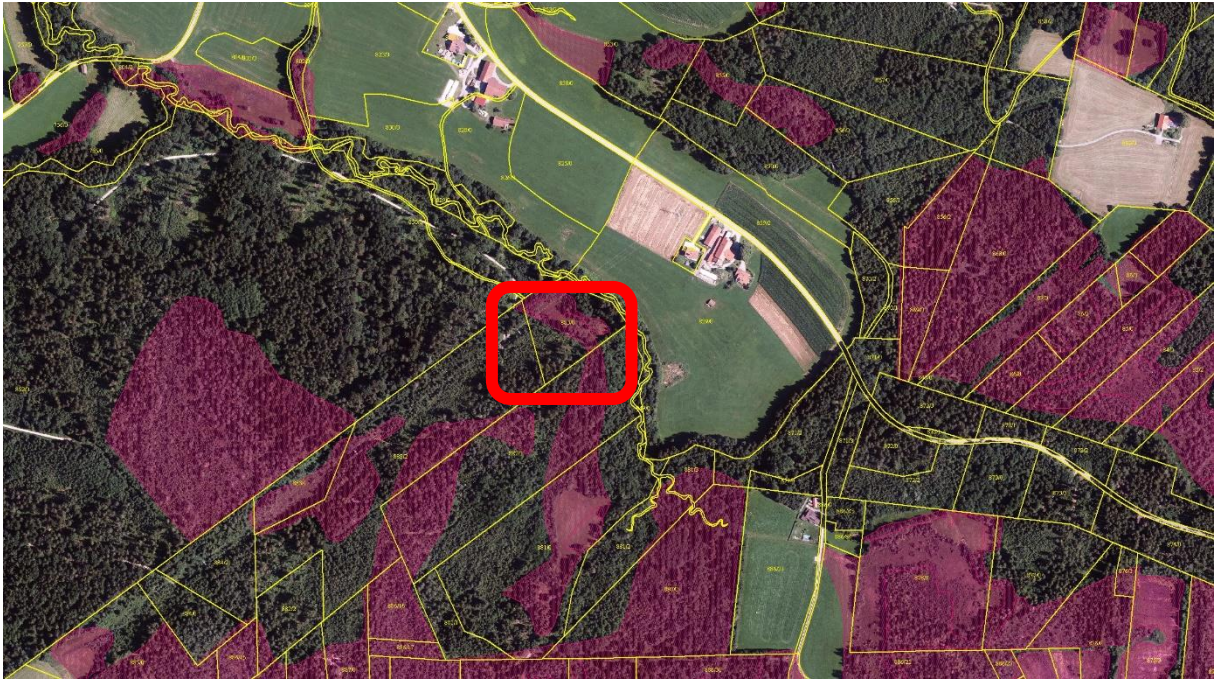


Abb.17: Auszug aus der amtlichen bayerischen Biotopkartierung, M 1 : 5000

Konkret wird der hier behandelte Ausgleich auf der Teilfläche festgesetzt die mit einem artenarmen Fichtenforst alter Ausprägung (BNT-Code N713) bestockt ist.

### Ausgleichskonzept:

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, auf der Fläche einen naturnaher Tannen-Fichten-Buchenwald, alte Ausprägung zu etablieren. Dies entspricht dem BNT-Code L243.

Angestrebt wird ein Anteil von Buche mit mind. 30 % und von Tanne mit 20 %. Der Gesamt-Fichtenanteil im angestrebten Bestand darf maximal 30 % betragen. Die restlichen 20 % setzen sich aus den selbst angesäten Laubbaumarten sowie Buchen und Kiefern zusammen.

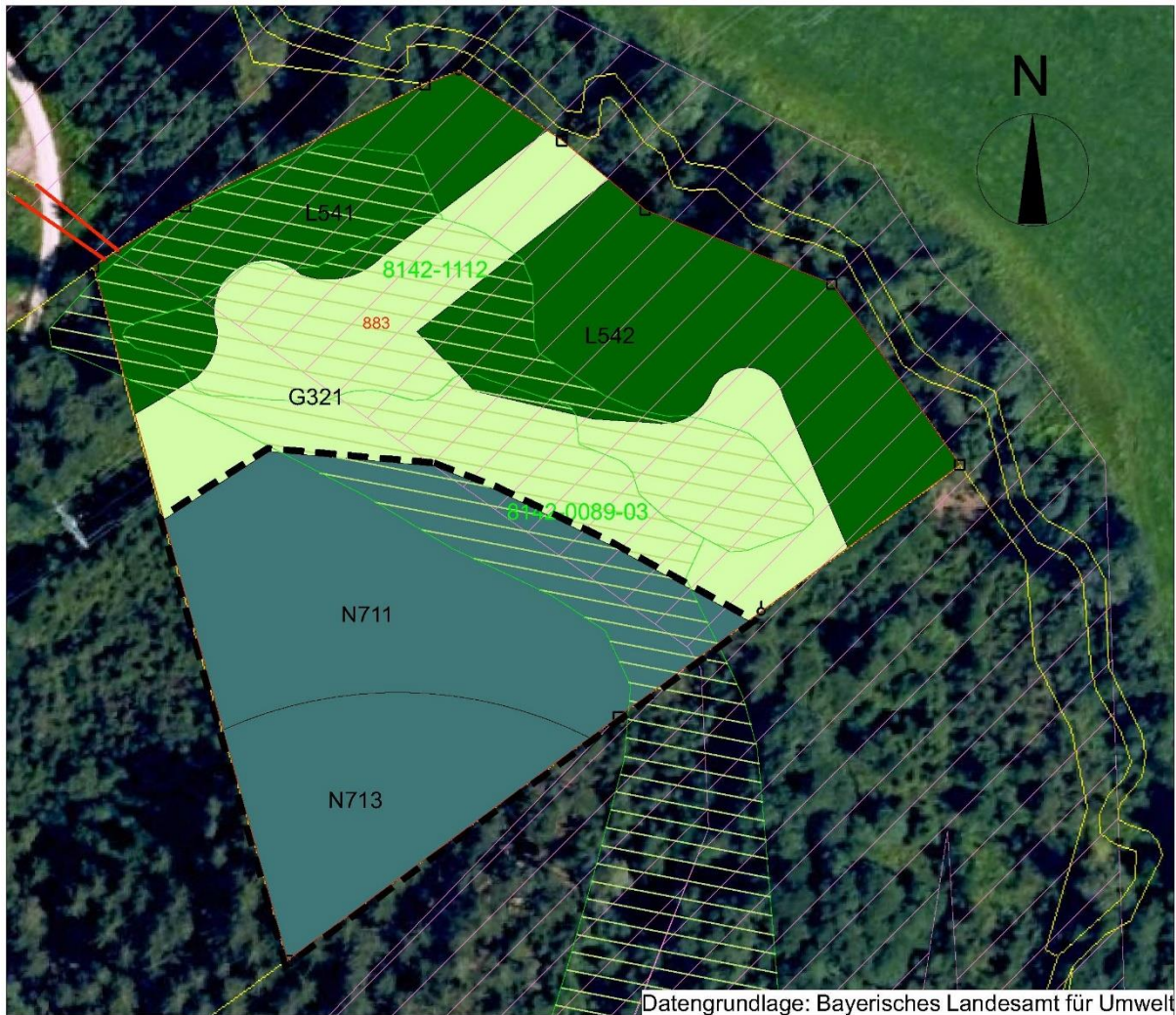


Abb.18: Ausgangszustand gem. Planung Konzept Ökokonto, Büro Mühlbacher und Hilse, Traunstein

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden folgende Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt:

- Bestandsumbau durch sukzessive Herausnahme der Fichten (30 % können belassen werden)
- Fördern von Buchen, Tannen, Kiefern und einzelnen Fichten durch gezielte Pflegemaßnahmen
- Belassen von nicht bedrängendem Weichlaubholz wie Eberesche und Birke
- Belassen von stehendem Totholz (sofern es sich um kein Käferholz handelt)
- Abschneiden von mind. 5 Fichten auf einer Höhe von ca. 1,5 m, verbleibenden Stamm streifenweise längs schälen (in ca. 5 cm breiten Streifen, damit der Stamm keinen Lebensraum für den Borkenkäfer bietet)
- Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind vom zuständigen Revierförster zu begleiten

### Unterhaltungspflege:

- Der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.
- Durchführung von Pflege und Mischungsregulierung im Hinblick auf Erreichung Entwicklungsziel
- Regelmäßige Kontrolle der Fläche auf Borkenkäferbefall

Die Umsetzung der waldbaulichen Maßnahmen wurden im April 2023 begonnen. In einem ersten Schritt wurden die "schweren" Waldarbeiten durchgeführt. Anschließend wurden die "leichteren" Arbeiten, wie die Pflanzungen oder Baumpflege, im Laufe des Jahres 2023 durchgeführt.

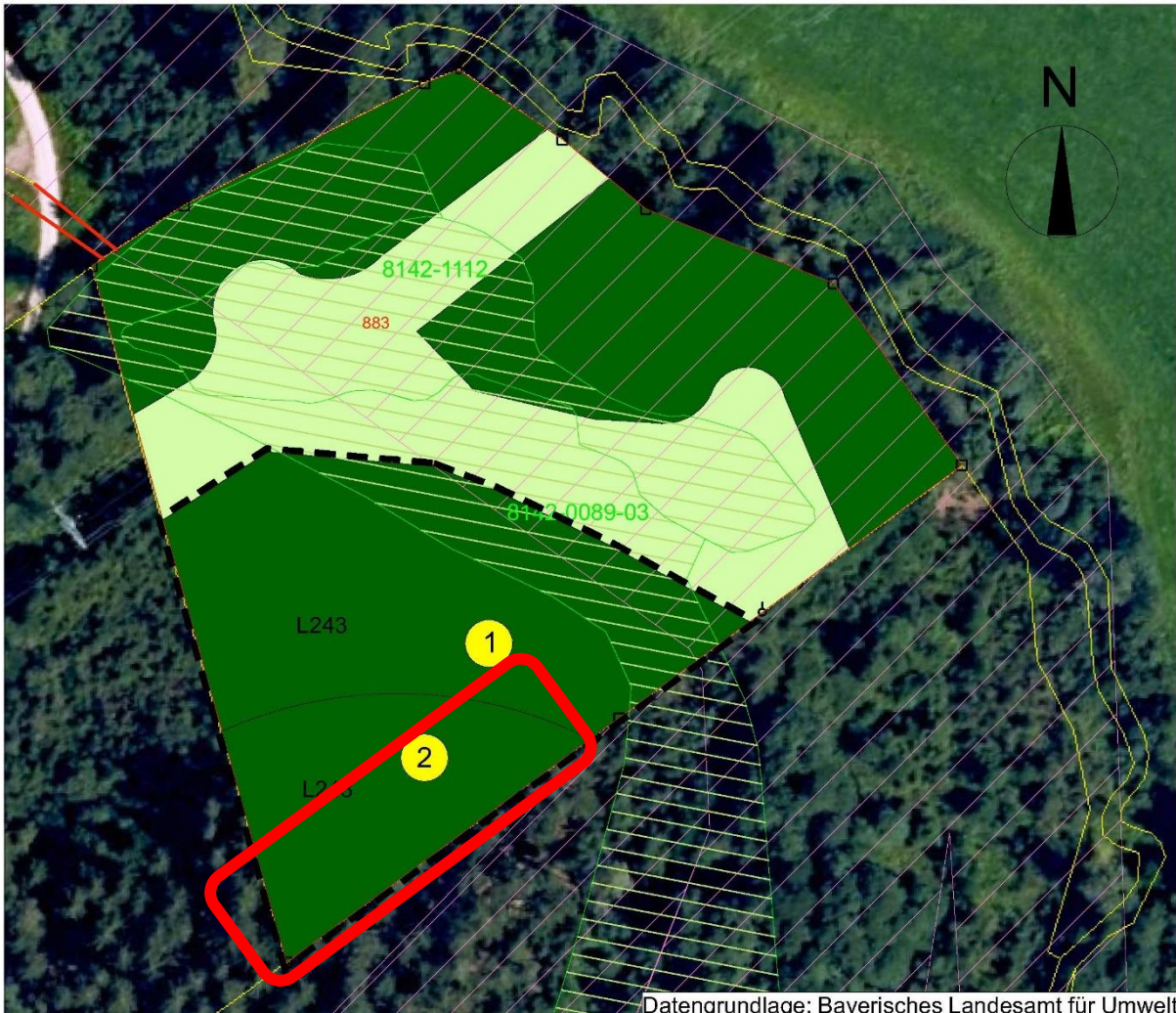


Abb.19: Zielzustand gem. Planung Konzept Ökokonto, Büro Mühlbacher und Hilse, Traunstein

Berechnung:

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogenen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichs- umfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangs- zustand
-----------------------	---	--------	---	--	---	----------------------

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand). Wenn Maßnahmen erst nach



einer längeren Entwicklungszeit ihr vollständige Funktionsfähigkeit einnehmen können, kann nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustandes des Zielbiotoptyps anzunehmen ist (Timelag).

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, auf der Fläche einen naturnaher Tannen-Fichten-Buchenwald, alte Ausprägung zu etablieren. Dies entspricht dem BNT-Code L243.

Da als Zielzustand auf der hier behandelten Ausgleichsfläche ein naturnaher Tannen-Fichten-Buchenwald mit alter Ausprägung (BNT-Code L243) angestrebt ist, ist mit einer Entwicklungszeit von 50-79 Jahren zu rechnen. Daraus resultiert ein Abschlag von 2 Wertpunkten. Konkret bedeutet dies, dass der Tannen-Fichten-Buchenwald, der grundsätzlich mit 14 Wertpunkten bewertet ist, nur mit 12 Wertpunkten angerechnet werden kann.

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt somit 6 Wertpunkte.

Der konkrete Ausgleichsumfang für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren berechnet sich somit wie folgt:

4.986 WP	=	831 m <sup>2</sup>	x	12 WP (14 Wertpunkte – 2 Wertpunkte aufgrund Timelag)	-	6 WP
----------	---	--------------------	---	---	---	------

**Demnach wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 831 m<sup>2</sup> für das Bebauungsplanvorhaben festgesetzt.**

Die nach Art. 9 Sätze 2 und 4 BayNatSchG zuständige Behörde veranlasst nach bestandskräftiger Zuordnung der Ökokontofläche zu einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, dass die Fläche aus dem Ökokonto in das Ökoflächenkataster – Teil Kompensationsmaßnahmen – überführt wird.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da in einem bestehenden Gewerbegebiet die bestehenden Produktionsgebäude und Erschließungsflächen für eine Firma erweitert werden sollen, sind keine anderen Standorte sinnvoll umsetzbar.

Demzufolge wurden keine weiteren Standorte untersucht.

Aus raumplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht ist es zu befürworten, dass das bestehende Gewerbegebiet erweitert wird und keine neuen Gebiete „auf der grünen Wiese“ erschlossen werden.

## 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der

Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen.

- Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- UmweltAtlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising

Weiterhin wurden im Mai 2023 Geländebegehungen durchgeführt, um die Flächen im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

### **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung zu überwachen, die die Auswirkungen des Bebauungsplanes ausgleichen sollen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Naturschutzfachliche Begleitung der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Ökokontofläche

### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel der Bauleitplanung ist es, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 29 „Gebiet Hauspoint“ im Rahmen einer 4. Änderung an moderne Produktionsbedingungen anzupassen. Durch die 4. Änderung wird die Möglichkeit geschaffen, ein zusätzliche Halle sowie zahlreiche PKW-Stellplätze zu erreichen.

Die Planung erfolgt unter Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Klima und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Grund- und Oberflächenwasser	hoch	hoch	gering	hoch
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind bzgl. der Schutzgüter Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit zu erwarten. Dies resultiert aus der Tatsache, dass über den Bebauungsplan eine sehr hohe Versiegelung ermöglicht wird.

Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen resultiert aus der Tatsache, dass ein Baumbestand, es handelt sich um Wald im Sinne Waldgesetz, gerodet werden muss. Da aber keine Altbäume mit relevanten Biotopstrukturen betroffen sind und direkt angrenzend ein großzügiger Baumbestand anschließt, resultieren keine signifikanten Auswirkungen auf relevante Arten.

Die mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch resultieren aus der Tatsache, dass ein örtlicher Verbindungsweg, der sogenannte „Biburger Weg“ vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen ist. Er muss umgelegt werden.

Die Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene sind gering, da es sich trotz der hohen Versiegelung um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, die weiterhin von Baumbestand umgeben ist, der das Aufheizen der versiegelten Flächen abpuffert. Auch die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft sind gering, da sich die Maßnahme im direkten Anschluss an ein Gewerbegebiet befindet, das bereits jetzt das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden " Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ". Unvermeidbaren Eingriffe werden auf Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs durch die Entwicklung eines naturnahen Tannen-Fichten-Buchenwaldes erbracht.

## 9. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Berchtesgadener Land
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Laufen

## Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 29 „Hauspoint“

---

- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Südostoberbayern nicht-amtliche Lesefassung (Stand 30.05.2020)
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000