Umweltprüfung

für die 2. Änderung des B- Planes "Wolfsee" Gmde Fischbachau, Landkreis Miesbach

Auftragnehmer:

Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider

Landschaftsarchitekten
Münchnerstraße 28
83022 Rosenheim
Tel.: 08031/220 51 84
info@umweltundplanung.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,

Rosenheim, 15.09.2025

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft vom 09.08.2018 wurde für das Gebiet am Wolfseee, südlich von Fischbachau, erstmals der Bebauungsplan Nr. 33 aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,88 ha.
Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m östlich der Staatsstraße 2077 westlich einer bestehenden Gewerbefläche mit Recyclinghof sowie westlich des Gewerbebetriebes Hartstein Schotterwerk im Süden der Gemeinde Fischbachau.

Mit Bekanntmachung vom 11.11.2021 erfolgte die erstmalige Änderung dieses Plans. Um dem tatsächlichen Bedarf sowie der vorhandenen Nachfrage an Wohnraum Rechnung zu tragen erfolgte eine Verdichtung im Bebauungsplangebiet, wodurch insbesondere die zusätzliche Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht worden ist. Das südwestliche Plangebiet wurde als Mischgebiet festgesetzt, sodass dort neben maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten für die Wolfseehalle auch eine Fremdenverkehrsnutzung mit Gastronomie und Beherbergungsbetrieb ermöglicht wurde.

Zwischenzeitlich sind weitere Bauwünsche an die Gemeinde herangetragen worden, welche sich u.a. auf das Maß der baulichen Nutzung (Größe und Lage von einzelnen Baufenstern) beziehen. Gleichzeitig hat sich auch aus nunmehr erfolgten Parzellierungen ergeben, dass der Bestandsplan in Teilgebieten nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt. Darüber hinaus gibt es auch Überlegungen im Zusammenhang mit Möglichkeiten zur weiteren besseren baulichen Nutzbarkeit von einzelnen, bisher unbebauten Grundstücken im Bebauungsplangebiet.
Letztendlich haben sich auch notwendige Veränderungen in der Landschaftsplanung (z.B. bei Regenrückhalte- und Hochwasserbecken) ergeben. Vor dem Hintergrund dieser differenzierten Punkte hat sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „Wolfsee“ ein städtebauliches Erfordernis für die gegenständliche zweite Änderung ergeben (§ 1 Abs. 3 und 8 BauGB).

Die vorliegende Umweltprüfung übernimmt die Darstellungen aus der Umweltprüfung der 1. B- Plan- Änderung und stellt die aktuell vorgenommenen Änderungen und Anpassungen textlich in blauer Farbe dar.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen Gesetzen, wie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Immissionsgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall die fachlichen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes, in der Form, in der sie im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde enthalten sind beachtet.
Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Fischbachau stellt das Wohngebiet im Planbereich als WA – Allgemeines Wohngebiet dar. Die Wolfseehalle, sowie ihr süd- und östliches Umfeld, sind als Mischgebiet ausgewiesen.
Die vorliegend beibehaltenen Gebietsfestsetzungen als WA (gem. § 4 BauNVO) bzw. MI (gem. § 6 BauNVO) entsprechen daher den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.
Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.
Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt im Grenzbereich der naturräumlichen Einheit 025 Mangfallgebirge, Untereinheit 025-13 Alpine Talräume, Bayerischzell sowie der Einheit 038 Inn- Chiemsee- Hügelland, Untereinheit 038 F Fischbacher Jungmoränenlandschaft

Geologisch zählt der Naturraumausschnitt noch zur Jungmoränenlandschaft des Quartärs. An der Oberfläche stehen würmzeitliche Sedimente an. Den Sockel bilden weiche Tonmergel-Schichten. Daher konnte der Leitzach-Talgletscher während der Würmzeit das Gebiet um Fischbachau ausräumen und ein breites Becken hinterlassen.
Östlich und westlich des Jungmoränengebietes erstrecken sich die Höhenzüge der Flyschzone und der kalkalpinen Randzone. Sie erheben sich am Breitenstein bis auf knapp 1.600 müNN. Im Süden begrenzt der Hammer Felsriegel das Gebiet. Felsbildner sind dort die Kalksteine der Raibler Schichten.
Der Hammer Felsriegel bildet die Grenze zwischen oberem und unterem Leitzachtal.

Im Süden schließt der Nordabfall des Höhenzuges aus Raiblerkalken als steile Felswand (Wofsee- Nordwand) an das Planungsgebiet an.
Diese Felswand ist als Naturdenkmal geschützt und als Geotop "Gletscherschliff am Wolfsee" unter der Nummer 182R006 im Geotopkataster Bayern verzeichnet.

Ausgangsgestein für die Böden sind harte Kalkgesteine, meist Dolomit, die vom Leitzachgletscher fluvioglazial im Talraum als Schotter abgelagert wurden. Über diesen riß- und würmzeitlichen Schottern entstanden Parabraunerden. Örtlich sind die riß- und würmeiszeitlichen Schotter von alluvialen Schutt- und Schwemmkegeln überdeckt, ebenfalls Abtragungsschutt der am Talrand anstehenden Dolomit- und Kalkgesteine. Die Böden auf diesen Solifluktionsdecken sind in der Regel tiefgründig und infolge Wasserzuzug mehr oder weniger staunass. Die Typenskala der Talböden reicht vom Auenboden über die Gleye bis hin zu Moorböden (ABSP Miesbach).

Das Planungsgebiet ist gegenwärtig bereits zu einem großen Teil bebaut.
Nördlich sowie nordöstlich des Wolfsees befindet sich ein Wohngebiet. Südwestlich des Wolfsees befindet sich die Wolfseehalle sowie ein Gewerbebetrieb und Wohnbauflächen (für ein Seniorenheim).
Verbunden werden die Baugebiete durch festgesetzte Ausgleichsflächen. Insgesamt erstreckt sich das Plangebiet über eine Fläche von ca. 78.795 m².
Der Boden ist bisher zu einem Teil versiegelt und zu einem Teil unversiegelt.

Auf den unbebauten Flächen kann der Boden seine Funktionen wie Produktionsstandort, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. größtenteils erfüllen.
Das Schutzgut Boden ist eigentlich in die Kategorie II einzuordnen.*
Durch die bisherige Nutzung und dadurch Vorbelastung durch einen Campingplatz sowie durch die vorhandene Veranstaltungshalle ist eine Einordnung in die Kategorie I möglich.

Auswirkungen:

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.
Aussagen über den genauen Bodenaufbau und somit über die Baugrundeigenschaften des vorhandenen Bodens gibt es keine.
Laut den o.g. Aussagen des ABSP handelt es sich bei den Böden grundsätzlich um wenig durchlässige Substrate, so dass mit schlechten Versickerungseigenschaften gerechnet werden muss.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten.
Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Durch die Nutzung des Geländes durch eine Wohn- und Mischgebiets- Bebauung entstehen voraussichtlich keine betriebsbedingten Belastungen des Bodens.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (s.u.), wie die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsstraßen etc.) können die Auswirkungen leicht reduzieren.

Ergebnis:

Aufgrund der zusätzlich entstehenden Versiegelungen sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

---

* Kategorie- Einteilung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003)

Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbare Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen.
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Beschreibung und Bewertung:

Die von der Bebauungsplanung betroffene Fläche liegt außerhalb regionaler Grünzüge und Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes.
Sie liegt innerhalb eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet in der Region Oberland (I3).
Die Fläche des Bebauungsplanes wurde früher als Campingplatz genutzt. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche dargestellt und zu einem großen Teil bereits bebaut. Die Wolfseehalle, sowie ihr süd- und östliches Umfeld, sind als Mischgebiet dargestellt.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Erschließung erfolgt flächensparend wie bisher, von der Staatsstraße (Verbindungsstraße zwischen Fischbachau und dem Ortsteil Hammer) her, über eine Verbindungsstraße, welche auch der Erschließung des Kies- und Schotterwerks dient. Diese Straße führt im weiteren Verlauf bis zur Wolfseehalle und sie mündet sodann in Ringform in das neu entstandene Wohngebiet.

Ergebnis:

Die Fläche des Planungsgebietes war früher als Campingplatz genutzt und ist nun als Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Das Gelände ist bereits teilversiegelt. Durch die Bebauung wird bisher Grünflächen genutzter offener Boden versiegelt. Er geht als Produktionsfläche sowie als Standort für Vegetation mit den Funktionen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser, Puffer, Filter, Lebensraum für Bodenlebewesen, etc. zum größten Teil verloren.
Durch die Vornutzungen sind für das Schutzgut Fläche Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung:

Im Westen des Plangebietes liegt der Wolfsee, ein ca. 0,6 ha großes, als Badesee angelegtes Stillgewässer.
Der Abfluss des Sees mündet nach ca. 50 m in den Kothgraben, einem Bach, der das Gebiet des B- Planes von Osten nach Nordwesten durchfließt und südlich des Ortteiles Point in die Leitzach mündet.
Der Bach war ursprünglich ca. 1-1,5 m breit und hatte steile mit Gehölzen bewachsene Ufer, die teilweise verbaut waren.
Mittlerweile wurde der Bach und seine Uferbereiche naturnah umgestaltet.

Zur Grundwassersituation liegen in Teilbereichen des Projektgebietes Untersuchungen und Angaben vor (Aussagen aus dem UVP- Bericht zum

Gewässerausbaues des Kothgrabens durch das Büro Aquasoli vom November 2019).
2018 wurde von R. Krenski eine Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Fischbachau (Stand 23.05.2018) durchgeführt. Im Dezember 2018 erfolgte eine Erweiterung der Baugrunduntersuchung - Ergänzende Schürfe durch EGT GmbH (Stand 03.12.2018). Hierbei wurde der Bereich der geplanten Wohnbebauung (Baugebiet) sowie das nördlich davon gelegene Flurstück Nr. 1782/2 untersucht. Im Untersuchungsgebiet von Krenski (geplantes Baugebiet) sind Aueablagerungen vorhanden, die unterlagert werden von grundwasserführenden Mittelkiesen. Der Grundwasserstand im geplanten Baugebiet lag in den Bohrlöchern am 04.04.2018 bei „durchschnittlich 0,20 bis 1,70 m,wobei der Bachlauf und die örtlich gemessenen, Wasserstände und Durchlässigkeiten einen unterschiedlichen Gründungsverlauf haben werden“ (Krenski 2018, S. 8).
Vom Büro EGT wurden im Jahr 2018 weitere Schürfgruben zu bereits vorher von Krenski durch-geführten Bohrungen im Baugebiet Wolfsee, sowie im Bereich der Flur-Nr. 1782/2 angelegt, deren Ergebnisse derzeit nur als Vorab-Ergebnisse vorliegen. Die Schürfgruben und Bohrungen zeigen einen inhomogenen Bodenaufbau und sehr kleinräumig wechselnde Grundwasser/Schichtenwasserverhältnisse im Gebiet. Im Bereich des geplanten Retentionsraumes wurden zwei Schürfe und eine Prüfung des Grundwasserstandes mittels Pegelrohr ausgeführt. Dabei zeigt der Schurf 17, der ca. 25 m vom Bach entfernt im Bereich des geplanten Retentionsraum Abtrags liegt, lokal oberflächennah anstehendes Grund- oder eher Schichtenwasser zw. 762,96 und 763,57 müNN. Beim zweiten Schurf Nr. 16, der im Südosten des geplanten Retentionsraumes verortet wurde, wurden Tone unter einer Kiesschicht und kein Grundwasser angetroffen.

Die Fläche des Planungsgebietes ist teilweise versiegelt und teilweise unversiegelt Es steht damit der Grundwasserneubildung zu einem großen Teil zur Verfügung.
Das Schutzgut Wasser ist in die Kategorie II einzuordnen.
Durch die frühere Nutzung und dadurch Vorbelastung durch einen Campingplatz sowie durch die vorhandene Veranstaltungshalle ist eine Einordnung in die Kategorie I möglich.

Umgestalteter Bachlauf des Kothgrabens

<u>Auswirkungen:</u>

Die im Plangebiet vorhandenen Oberflächengewässer sind durch den B- Plan nicht negativ betroffen.

Es wurden im Gegenteil breitere grüne Uferbereiche geschaffen, so dass sowohl dem Wolfsee als auch dem Kothgraben in Zukunft mehr Retentionsraum zur Verfügung steht.

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.
Bei den vorhandenen Böden handelt es sich grundsätzlich um wenig durchlässige Substrate, so dass mit schlechter Wasserdurchlässigkeit gerechnet werden muss. Vorrangig ist eine Muldenversickerung anzustreben, wenn dies nicht möglich erscheint muss eine Versickerung über Rigolen erfolgen.

Eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) kann nicht ausgeschlossen werden, da grundsätzlich mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen ist. Eine Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist durch die Unterkellerung der Gebäude nicht auszuschließen.
Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens liegen nicht vor.

Hochwasser:
Da Teilflächen des beplanten Gebietes in hochwassersensiblen Bereichen des Kothgrabens liegen, wurde vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim in einer Stellungnahme vom 03.05.2017 eine Untersuchung der hydraulischen Verhältnisse im Hochwasserfall am Kothgraben empfohlen.
Das Ingenieurbüro Aquasoli aus Siegsdorf erstellte ein hydrotechnisches Gutachten welches u.a. den Ausbau des Kothgrabens vorsieht.
Durch den Ausbau des Gewässers sowie die Bündelung des Abflusses im Gerinne wird die Dämpfung des Abflussverhaltens nach unterstrom, die durch Vorlandausuferungen entsteht reduziert. Um diesen Effekt auszugleichen war ein Retentionsraumausgleich erforderlich. Dieser konnte rechtsseitig direkt unterstrom des Geltungsbereichs auf den Flächen des Flurstücks 1788/2, das sich im Eigentum der Gemeinde Fischbachau befindet, durch Abgrabungen umgesetzt werden.

<u>Ergebnis:</u>

Aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung und einem nicht auszuschließenden Eingriff in das Grundwasser durch eine voraussichtliche Unterkellerung von Gebäuden sind mittlere erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Die Gefahr von Überschwemmungen bei einem 100 jährigen Hochwasserereignis wird durch den Ausbau des Kothgrabens sowie der Herstellung einer Retentionsmulde im Norden des Planungsgebietes verringert.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung:

Das Klima im Bereich der Fischbachauer Jungmoräne sowie der alpinen Talräume wird von der Lage im Alpenvorland bestimmt. Die Tagesmittel der Lufttemperatur liegen in der gesamten naturräumlichen Untereinheit im Jahresdurchschnitt bei 6 bis 7 °C.
Die Niederschläge hingegen erreichen ein ähnliches Niveau wie in den alpinen Naturräumen mit 1.500 und 2.000 mm pro Jahr.
Das Schutzgut Klima wird in die Kategorie I eingestuft.

Auswirkungen:

Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet leicht verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung).
Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der Anlieger im Nordwesten kommen.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Klima / Luft Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m östlich der Staatsstraße 2077 westlich einer bestehenden Gewerbefläche mit Recyclinghof sowie westlich des Gewerbebetriebes Hartstein Schotterwerk.
Es beinhaltet keine Biotope der bayerischen Biotopkartierung oder sonstige schutzwürdige Flächen.
Es kommen auch keine nach EG- Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im Gebiet des Bebauungsplanes vor.

Allerdings grenzen folgende Biotope im Nordosten, Osten und Süden an das Planungsgebiet an.

Im Nordosten das Biotop: 8237-0173-001, "Schafweide und Feuchtbrache nordöstlich des Campingplatzes am Wolfssee"
Im Osten das Biotop: 8237- 0174- 001, "Gewässerbegleitgehölz am "Kothgraben" zwischen dem Campingplatz am Wolfsee im Westen und der Naturraumgrenze (Alpen/Flachland) im Osten.
Im Süden das Biotop der Alpenkartierung A-8237-0084-001, "Nordexponierte Felswand am Wolfsee".
Die Felswand ist als Naturdenkmal geschützt und als Geotop "Gletscherschliff am Wolfsee" unter der Nummer 182R006 im Geotopkataster Bayern verzeichnet.

Weder die Biotope noch das Geotop sind durch die Planung betroffen.

Im Planungsgebiet war zu Zeiten des Campingplatzes entlang des Baches "Kothgraben" ein Bewuchs mit einzelnen Schwarzerlen sowie Weiden- und Eschen-Jungwuchs vorhanden.
Mehrere Baumgruppen mit Schwarzerle sowie Birken waren mittig, sowie im Osten am Eingangsbereich und im Westen des Planungsgebietes eingestreut. Im Bereich, wo der Ausfluss des Wolfsees in den Kothgraben mündet, befand sich ebenfalls eine Schwarzerlengruppe.
Am Südufer des Wolfsees stand eine alte Eiche sowie mehrere Birken, ebenso Birken am Westufer des Sees.
Der Ostrand sowie der Nordrand des Planungsgebietes ist durch ein lockeres Gehölz mit Schwarzerle und Fichten (im Osten) sowie einer Baumreihe mit Schwarzerle, Fichte und Ulme (im Norden) eingegrünt.
Mehrere Birken sowie einzelne Fichten standen im Campingplatzgelände verteilt.
Südlich des Sees befand sich eine Fläche, in die einzelne Koniferen (Thujen) und Zierbäumen (Tulpenbaum) eingestreut waren. Hier war eine magere Wiesenvegetation vorhanden.
Mittlerweile ist der größte Teil des Planungsgebietes bebaut, die oben genannten Gehölze entlang des Kothgrabens und auf den ehemaligen Flächen des Campingplatzes wurden gerodet.
Die Eiche sowie einer der Birken am Südufer des Wolfsees konnten erhalten werden.

Das Südufer des Sees ist mit einer Steinmauer verbaut, welche erhalten wurde. Im südöstlichen Bereich, dort wo der See einen Ausfluss nach Osten bildet, ist nach wie vor eine schmale Schilfzone vorhanden.

Der auf Intensivgrünland geplante Bereich des neuen Retentionsbeckens ist mittlerweile fertiggestellt.
Sowohl der Entwässerungsgraben direkt am nördlich Bebauungsrand sowie das nördlich daran anschließende Becken wurden naturnah angelegt (als Ausgleichsfläche verbucht). Die beiden Anlagen sind teilweise als Wasserflächen ausgebildet und mittlerweile gut eingewachsen.

Retentionsmulde

Retentionsbecken

Daten zu vorhandenen Tierarten sind aus einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Relevanzprüfung), erstellt durch das Büro Umwelt und Planung, Bearbeiterin Julia Steil, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie, vom 20.04.2016 vorhanden.

Damals wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben nicht mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist.

Durch den vorhandenen Baumbestand sowie durch den See im Planungsgebiet und die angrenzenden Biotope wurde das Schutzgut Pflanzen/Tiere in die Kategorie II eingeordnet.

<u>Auswirkungen:</u>

Durch die Bebauung wurde nicht in die vorhandenen Biotope im Umfeld des Planungsgebietes eingegriffen.
Die direkten Uferbereiche des Wolfsees wurden jedoch im Gegensatz zur ursprünglichen Planung umgestaltet, so dass der See als Badesee genutzt werden kann. Die schmale Schilfzone am Südwestufer und der Baumbestand im Südosten wurden erhalten.
Die Gehölze, vor entlang des Kothgrabens konnten durch die geplanten Umgestaltungen nicht erhalten werden. Für die dort gefällten Bäume wurden Ersatzpflanzungen vorgenommen.
Die Eingrünung des Gebietes im Süden, Norden und Osten wurde erhalten.
Die älteren Birken und Fichten sowie die Koniferen und landschaftsuntypischen Zierbäume südlich des Wolfsees sowie eine Reihe Laubgehölze mit Birken, Ulme und Ahorn im Westen an der Zufahrt zum Plangebiet mussten entfernt werden. Hier wurden und werden nach dem Ausbau der Zufahrtsstraße wieder neue Laubgehölze gepflanzt.
Die intensiv genutzte Wiesenfläche der Retentionsmulde wurde durch naturnah gestaltete Böschungsflächen, durch die Anlage einer Wasserfläche und durch Bepflanzungen sowie durch eine extensive Pflege der Flächen ökologisch aufgewertet. Die Aufwertungen wurden als Ausgleichsmaßnahme angerechnet (Einbuchung der Fläche ins Ökokonto der Gemeinde).

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt im Planungsgebiet sind durch die Bauphase jedoch nicht durch die spätere Wohn- und Mischgebietsnutzung zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die durch entsprechende Maßnahmen (Erhalt der randlichen Eingrünung und der Durchgrünung entlang des Baches und der Erschließungsstraße) vermindert werden können.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet umfasste vormals einen Campingplatz, welcher von naturnahen Strukturen, wie Wald, Feldhecken, Bach mit naturnahem Bewuchs, Badesee sowie einer landschaftsbildprägenden Felswand eingerahmt wurde und wird.
Der Zugang zum Planungsgebiet ist durch die bestehende Gewerbefläche mit Recyclinghof sowie den Gewerbebetrieb Hartstein Schotterwerk technisch überprägt, diese wirken jedoch nicht direkt in das Planungsgebiet hinein.
Hier sind tatsächlich die vorgenannten naturnahen Landschaftsmerkmale prägend für das Orts- und Landschaftsbild.
Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist eigentlich in die Kategorie II einzuordnen.
Durch die bisherige Nutzung und dadurch Vorbelastung durch einen Campingplatz mit Dauercampern sowie durch die vorhandene Veranstaltungshalle ist eine Einordnung in die Kategorie I möglich.

Auswirkungen:

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschafsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc.
Die bestehende dichte Eingrünung des Planungsgebietes im Westen, Süden, Osten und Norden bleibt weitgehend bestehen. Die Durchgrünung des Gebiets vor allem entlang des Bachlaufes (Bachrenaturierung am Kothgraben) und im Uferbereich des Wolfsees wurde teilweise erhalten und teilweise durch Neupflanzungen auch entlang der Erschließungsstraße ergänzt.
Der gesamte südliche Uferbereich des Wolfsees und die Fläche zwischen neuem Wohngebiet und Waldrand im Süden wurde zusätzlich als naturnahe Fläche mit Magerrasenvegetation und einer Streuobstwiese gestaltet und stellt somit einen grünen Rahmen für die im Süden liegenden steilen Hangwaldbereiche des Felswandbiotops und Geotops dar.
Durch die geplante Wohnbebauung sind hier zwar Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild zu erwarten, bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wie Erhalt und Verbesserung der Eingrünung und Durchgrünung wird das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung jedoch nicht beeinträchtigt.
Das Wohngebiet und Mischgebiet im Westen kann durch eine Neuordnung und Neugestaltung der Flächen sowie einer Eingrünung der Zufahrtsstraße eine positive Veränderung im Vergleich zum bestehenden Ortsbild erfahren.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind durch die vorgesehene Baumaßnahme nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten, die durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen so weit verringert werden können, dass sogar mit einer Verbesserung für dieses Schutzgut zu rechnen ist.

Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung:

Das Wohnumfeld der in der Nähe des Planungsgebietes wohnenden Menschen wird durch die vormalige Campingplatznutzung, durch die vorhandene Gewerbefläche mit Recyclinghof sowie den Gewerbebetrieb Hartstein Schotterwerk sowie durch die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Wiesen und Weiden bestimmt.
Der Landschaftsbereich hat eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung.
Die Uferbereiche des Wofsees wurden so umgestaltet, dass hier in großen Bereichen eine Badenutzung möglich ist.
Ein Wanderweg läuft im Süden des Gebietes zwischen Felswand und Campingplatz vorbei.
Das Schutzgut Mensch ist in die Kategorie I einzuordnen.

Auswirkungen:

Für das Wohnumfeld der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden Menschen ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit.
Durch die spätere Nutzung (Wohnnutzung und Mischgebietsnutzung) ist im Vergleich zu der bestehenden Situation mit keinen weiteren Belastungen der im Planungsgebiet und in dessen Umfeld lebenden Menschen zu rechnen.
Die Gefahr von Überschwemmungen bei einem 100 jährigen Hochwasserereignis wurde durch den Ausbau des Kothgrabens sowie der Herstellung eines Retentionsgrabens sowie einer Retentionsmulde im Norden des Planungsgebietes verringert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im direkten Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.
Die steile Felswand, Wolfsee-Nordwand, im Süden des Untersuchungsgebietes, ist als Naturdenkmal geschützt und als Geotop "Gletscherschliff am Wolfsee" unter der Nummer 182R006 im Geotopkataster Bayern verzeichnet. Das direkte Planungsgebiet weist keine historischen Kulturlandschaften und Landschaftsteile von charakteristischer Eigenart auf

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

Durch die 2. Änderung des B- Planes ergeben sich nur geringfügige Änderungen im Vergleich zur 1. B- Plan- Änderung.
Bei Nichtdurchführung der 2. B- Plan- Änderung würde sich der Umweltzustand im Vergleich zur 1. B- Plan- Änderung nicht wesentlich verändern

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in den zukünftigen Grünflächen, soweit möglich
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß. PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß. PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden
- Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung durch Versickerungseinrichtungen auf den Flächen des Planungsgebietes
- Ausbau des Kothgrabens sowie Herstellung einer Retentionsmulde im Norden des Planungsgebietes um Hochwassergefahren zu verringern

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Die Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen zur Durchgrünung des Planungsgebietes kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes am Kothgraben. Die Grünfläche am Bach wurde auf eine Breite von 7 m ausgeweitet
- Erhalt der vorhandenen Eingrünung des Planungsgebietes im Süden, Osten und Norden.
- Gehölzentfernung nicht während der Vogelbrutzeiten (1. März – 30. September)
- Für die im Planungsgebiet verbleibenden Gehölze sind entsprechende DIN-Normen zum Wurzelschutz während der Bauzeit einzuhalten.
  Keine Lagerflächen im Wurzelbereich des Gehölzes.
- Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen zur Durchgrünung des Planungsgebietes sowohl in den Gärten, als auch entlang der Erschließungsstraße.
- Zäune dürfen nur ohne Sockel angelegt werden, damit Tierwanderungen möglich sind
- Im Plangebiet sind Sperlingskästen an bestehenden Bäumen anzubringen, um einen möglichen Verlust von Brutplätzen für Höhlenbrüter durch den Gebäudeabbruch, auszugleichen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes am Kothgraben. Die Grünfläche am Bach wurde auf eine Breite von 7 m ausgeweitet
- Erhalt der vorhandenen Eingrünung des Planungsgebietes im Süden, Osten und Norden.
- Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen zur Durchgrünung des Planungsgebietes sowohl in den Gärten, als auch entlang der Erschließungsstraße.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

- Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes am Kothgraben. Die Grünfläche am Bach wurde auf eine Breite von 7 m ausgeweitet
- Erhalt der vorhandenen Eingrünung des Planungsgebietes im Süden, Osten und Norden.
- Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen zur Durchgrünung des Planungsgebietes sowohl in den Gärten, als auch entlang der Erschließungsstraße
- Ausbau des Kothgrabens sowie Herstellung einer Retentionsmulde im Norden des Planungsgebietes um Hochwassergefahren zu verringern

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant.

4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die untenstehend aufgeführte Ausgleichsermittlung gilt nach wie vor auch für die 2. Änderung des B- Planes, da sich weder in Bezug auf die geplante GRZ (GRZ für beide Gebiete ist größer als 0,35) noch in Bezug auf die Größe des Eingriffsgebietes etwas geändert hat.

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Gem. Leitfaden sind für den Ausgleichsbedarf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tiere sowie Landschaftsbild zu bewerten.

Bedeutung der Eingriffsfläche:

Schutzgut	**Ausgangszustand**	**Beschreibung / Begründung**
Boden	mittel (II)	Anthropogen überprägter Boden, bisherige Nutzung als Campingplatz
Wasser	mittel (II)	Grundwasserbeeinflusster Bereich, Oberflächengewässer vorhanden aber keine Betroffenheit
Klima/Luft	gering (I)	Fläche mit geringer Bedeutung als kleinklimatische wirksamer Luftaustauschbahn
Pflanzen/Tiere	mittel (II)	Intensiv genutzter Campingplatz mit naturnahen Randbereichen
Orts- und Landschaftsbild	gering (I)	bisherige Nutzung als Campingplatz

Aufgrund der o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) auf.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Das Plangebiet kann durch die bisherige Nutzung und Vorbelastung des Geländes durch einen Campingplatz (mit Dauercampern) sowie durch die vorhandenen Gebäude und Veranstaltungshalle in die Kategorie I (oberer Wert) eingeordnet werden. Die Einordnung ist in etwa mit der im Leitfaden Liste 1a angegebenen Nutzung " strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten" gleichzusetzen.

Campingplatzgelände sowie bestehendes bebautes Gebiet mit Hallennutzung (ca. 35.161 m²) **Kategorie I**

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Auf der Fläche des Bebauungsplanes ist ein Mischgebiet und ein Wohngebiet mit einer GRZ über 0,35 geplant. Dies entspricht **Typ A**.

Weiterhin gibt es Bereiche, die keine erhebliche und nachhaltige Umgestaltung erfahren, wie die bestehende Veranstaltungshalle mit Umgriff und die bestehenden und geplanten Grünflächen, die somit aus der Berechnung fallen.

Berechnet wird:

Wohngebiet neu (rot)	
	ca. 32.455 m²
Mischgebiet neu (braun) ohne Wolfseehalle und ohne bestehenden Gebäude (grau)	ca. 6.806 m²
	ca. 39.261 m²

Zur Verdeutlichung wird ein Planausschnitt eingefügt.

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die rote und die braune Fläche nach Kat. I das Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden:

Aufgrund der genannten festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der in Punkt 4.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze,
- Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf den Baugrundstücken,
- Schaffung einer durchgängigen Grünzone am Bachlauf sowie
- Erhalt der Eingrünung im Norden, Süden und Osten des Baugebietes

ist für die betroffene Fläche A I ein Kompensationsfaktor von **0,4** anzusetzen.

Fläche Feld A I	39.261 m² x 0,4 =	15.704 m²
Gesamtausgleichsverpflichtung		**15.704 m²**

d) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Während der Bauphase im Plangebiet hat sich eine Notwendigkeit für gewisse Veränderungen in der Landschaftsplanung (z.B. öffentliche Liegewiese am Südufer des Wolfsees) ergeben. Ferner wurden auch Regenrückhalte- und Hochwasserbecken angepasst.
Deshalb musste die Ausgleichsflächenplanung an die veränderten Umstände angepasst werden.
In einem Plan „Ausgleichsflächennachweis Änderungsvorschlag“ von Landschaftsarchitektin Frau Regine Müller aus Moosach, Stand November 2024 wurden die geänderten Ausgleichsflächen dargestellt und beschrieben.
Die Änderungen des Nachweises wurde mit der UNB LRA Miesbach abgestimmt.

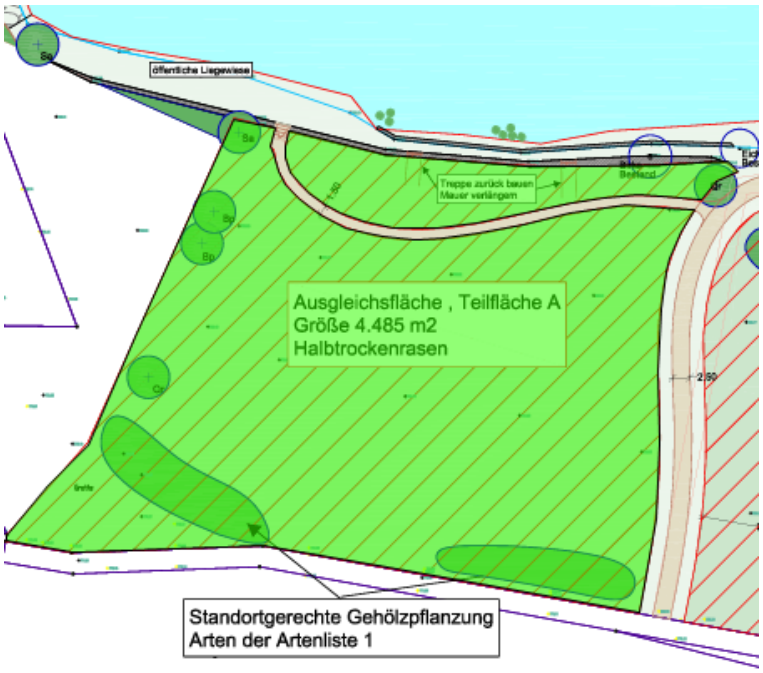
Nach wie vor erfolgt die Darstellung der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes auf 3 verschiedenen Flächen (Flächen A bis C).

Ausgleichsfläche A:
Die Ausgleichsfläche A schloss sich bisher an das südliche und westliche Ufer des Wolfsees an.
Da im südlichen Uferbereich nun aber eine öffentliche Liegewiese gestaltet wurde, wurde die Ausgleichsfläche A in 2 Teilbereiche aufgeteilt.
Im westlichen Uferbereich erfolgte auf der Teilfläche A (1) die Anlage einer standortgerechten Gehölzpflanzung mit 483 m² Größe.

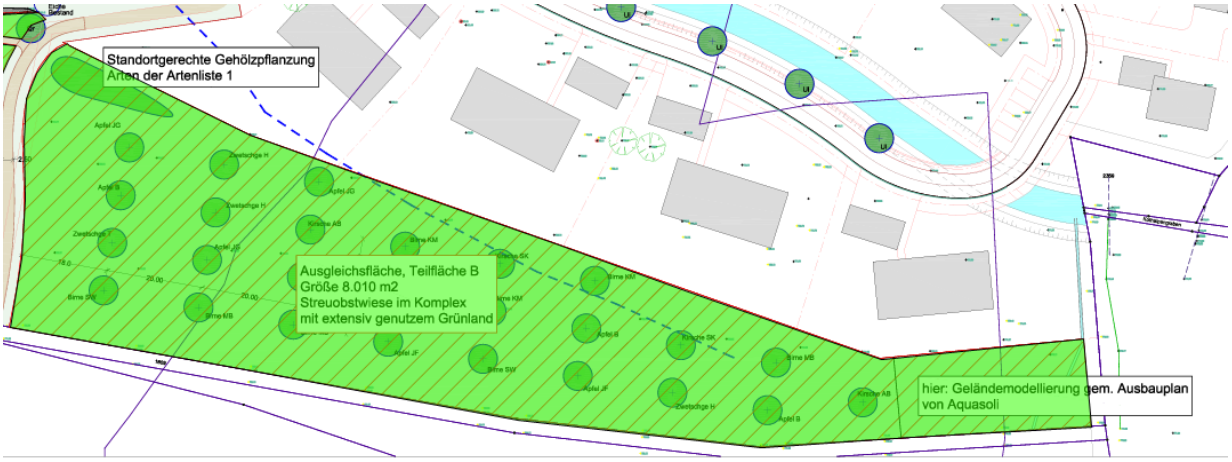
Die Gehölzpflanzung erfolgte mit Arten der Artenliste 1

Gehölzpflanzung Artenliste 1
Berberis vulgaris, Berberitze
Crataegus monogyna, Weißdorn
Cornus sanguinea, Hartriegel
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus avellana, Hasel
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Malus sylvestris, Wildapfel
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, wolliger Schneeball

Der zweite Teilbereich A (2) schließt südlich an das als Liegewiese gestaltete Südufer des Wolfsees an.
Hier erfolgte auf einer Fläche von 4.485 m² die Entwicklung eines Halbtrockenrasens mit mehreren standortgerechten Gehölzpflanzungen der Artenliste 1.



Ausgleichsfläche B:
liegt südlich der Wohnbebauung und nördlich des bestehenden Waldrandes. Hier wurde auf einer Fläche von 8.010 m² eine Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland angelegt.



Es erfolgte die Pflanzung von robusten Obstsorten
Bei der Pflanzung der Bäume ergaben sich Schwierigkeiten durch die Verschattung durch die anschließende Felswand sowie durch Vernässungen des Bodens.
Der Erfolg der Pflanzung bleibt abzuwarten. Gegebenfalls können bei Ausfall von Bäumen Nachpflanzungen mit geeigneteren Laubbaumarten aus dem Ausgleichskonzept erfolgen.

Obstsorten:

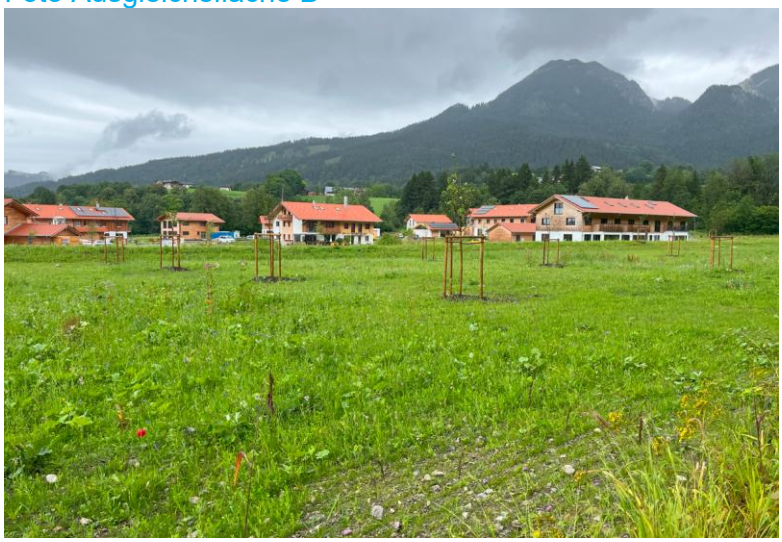
Obstbäume: H 12 -14 cm
Apfelsorten
JG James Grieve
B Berlepsch
JF Jakob Fischer

Kirschsorten
AB Adlerkirsche von Bärtschi
SK Schneiders Späte Knorpel

Zwetschensorten
H Hanita
T Toptaste

Birnensorten
SW Schweizer Wasserbirne
MB Metzer Bratbirne

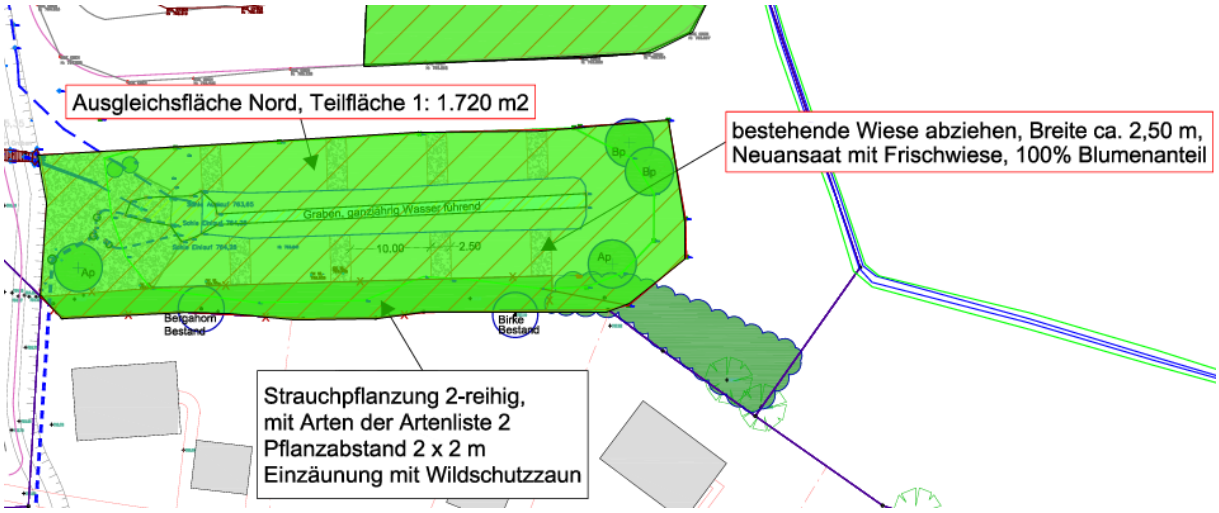
Foto Ausgleichsfläche B



Ausgleichsfläche C: (im Ausgleichsflächennachweis als Teilfläche Nord bezeichnet)

liegt im Norden des Planungsgebietes
Auf der Flurstücksnummer 1782/2 wurde eine Versickerungsmulde sowie ein Retentionsbecken angelegt.

Die Teilfläche C (1) beinhaltet den wasserführenden Graben und ist 1.720 m² groß.



Hier wurde eine mäßig extensiv genutzte artenreiche Grünlandfläche (G 212) sowie eine Strauchpflanzung mit den Arten der Artenliste 2 angelegt.

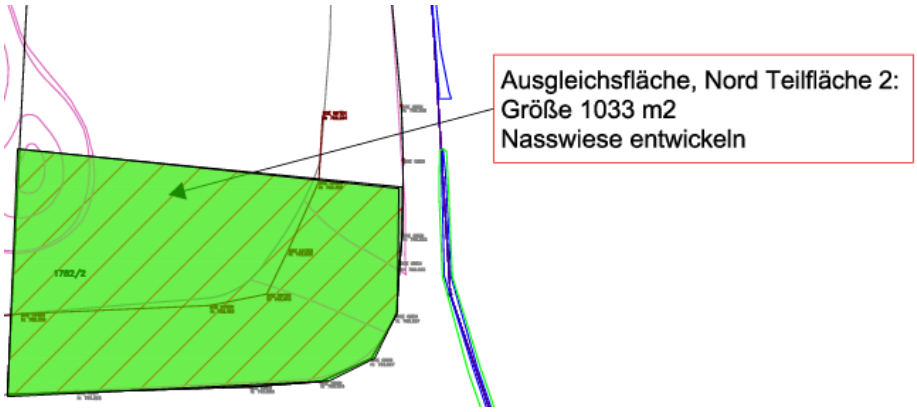
Gehölzpflanzung Artenliste 2
Cornus sanguinea, Hartriegel
Rosa multiflora, vielblütige Wildrose
Rosa rubiginosa, schottische Zaunrose
Rhamnus frangula, Kreuzdorn
Salix purpurea, Weide
Salix capre, Salweide
Sambucus nigra, Holler
Viburnum opulus, Schneeball

Foto Ausgleichsfläche C (1)

Das nördlich davon liegende Retentionsbecken wurde im Zuge des Ausbaues des Kothgrabens erstellt und auf einer Fläche von ca. 6.636 m² ökologisch aufgewertet.

Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt
Auszug aus dem UVP- Bericht des Büros Aquasoli:
„Neben einer natürlichen Stillwasserfläche, die über einen Altarm von Unterstrom an den Kothgraben angebunden ist, wurden Seigen hergestellt, die temporäre Wechselwasserzonen bilden und nicht mit dem Graben verbunden sind. Teils wurden durch Ansaat mit einer artenreichen, standortgerechten Ansaatmischung (autochthones Saatgut): und extensive Pflege Hochstaudenfluren um die Gewässer entwickelt. In der Sohle des Retentionsraums wurde über weite Bereiche ein Feuchtwald (durch Initialpflanzungen und Sukzession) entwickelt. Im Süden des Retentionsraums wurde eine seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese durch artenreiche Ansaat (standortgerechte Ansaatmischung, autochthones Saatgut) und extensive Pflege entwickelt. In den Böschungen wurde ebenfalls durch Ansaat mit artenreichem, autochthonem Saatgut und entsprechender Pflege eine Extensivwiese entwickelt. Die Randflächen im Norden und Westen des Retentionsraumes wurden ebenfalls zur Ausgleichsfläche“

Die Fläche wurde als Ökokontofläche der Gemeinde Fischbachau verbucht.



Die Ausgleichsfläche C (2) wird auf einem Teil dieser Ökokontofläche mit einer Flächengröße von 1.033 m² abgebucht

Foto Ausgleichsfläche C (2)

Pflege der Ausgleichsflächen gem. Ausgleichsflächennachweis vom Nov. 2024:

Teilfläche A und B
Wiesenaufwuchs belassen, 2 x im Jahr mähen
1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni
Mähgut 3 Tage liegen lassen, dann aufnehmen
kein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln

Streuobstwiese
Pflanzgruben für Obstbäume herstellen
Größe 2 x 2 m, Bäume vor Verbiss schützen
in den ersten 5 Jahren Erziehungsschnitt durchführen
sämtl. Flächen einzäunen ggf. mit einem Schafzaun

Ausgleichsfläche Nord (Teilfläche C)
bestehende Wiese teilweise abziehen
Ansaat einer Frischwiese,
autochtones Saatgut z.B. von Rieger und Hofmann
Gehölzpflanzung mit Wildschutzzaun vor Verbiss schützen
Die Hecke kann in einem Abstand von 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Es darf jeweils nur 1/3 der Heckenlänge auf den Stock gesetzt werden

Die 3 Teilflächen der Ausgleichsmaßnahme haben zusammen eine Flächengröße von **15.731 m²**

Übersicht Ausgleichsflächen
Gesamtausgleichsflächenbedarf: 15.731 m2

Ausgleichsfläche A	
4.485 m2 + 483 m2	= 4.968 m2
Ausgleichsfläche B	= 8.010 m2
Ausgleichsfläche Nord,	
1.720 m2 + 1.033 m2	= 2.753 m2
Summe	15.731 m2

Der Bedarf von 15.731 m² Ausgleichsfläche ist dadurch erfüllt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die 2. Änderung eines bestehenden B- Planes handelt gab es keine weiteren Alternativstandorte- oder Überlegungen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da in der 2. B- Plan Änderung weder in Bezug auf die geplante GRZ (GRZ für beide Gebiete ist größer als 0,35) noch in Bezug auf die Größe des Eingriffsgebietes Änderungen gegenüber der 1. B- Plan- Änderung stattfanden, wurde die Beurteilung der Eingriffsregelung anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) beibehalten.
Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) herangezogen.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde für die ursprüngliche Umweltprüfung und deren Überarbeitung im Zuge der 1. B- Plan- Änderung das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) des Landkreises Miesbach verwendet.

Zur Bewertung des Schutzgutes Mensch sowie Wasser wurde das hydrotechnische Gutachten des Ingenieurbüros Aquasoli aus Siegsdorf vom 16.05.2017 herangezogen.

Ergänzungen in der vorliegenden Umweltprüfung zur 2. B- Plan Änderung zu den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser sowie Angaben zum Retentionsbecken wurden aus dem UVP- Bericht „Gewässerausbau Bebauungsplan Wolfsee, Kothgraben, Gewässer III. Ordnung“ vom Ingenieurbüro Aquasoli aus Siegsdorf (08.11.20219) entnommen.

Die Aktualisierung und Beschreibung der Ausgleichsflächen- und - maßnahmen erfolgte anhand der Planung „Ausgleichsflächennachweis Änderungsvorschlag, Nov. 2024 von Landschaftsarchitektin Regine Müller, Moosach.

Die Bestandsaufnahme der aktuellen Vegetation sowie der Ausgleichsflächen im Planungsgebiet fand am 21.07.2025 statt.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken gab es nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Generell ist es sinnvoll die Überwachung auf solche Umstände zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zu Grunde lagen und bei denen Prognoseunsicherheit besteht.
Unerwartet können aufgrund der differenzierten Bodenverhältnisse dann Folgeeffekte eintreten, wenn die Versickerungsleistung der Böden im Baugebiet nicht den Erwartungen entspricht. Die entsprechenden Versickerungseinrichtungen sind daher sorgfältig auf den jeweiligen Baugrund abzustimmen und alle 3-4 Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
Auf den geplanten Ausgleichsflächen soll nach einer Frist von ca. 5 Jahren zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft werden, ob die vorgesehenen Pflegemaßnahmen zur Erreichung des jeweiligen Entwicklungszieles der Flächen dienen (Zielkontrolle). Bei Bedarf müssen die notwendigen Pflegemaßnahmen nach Angabe der UNB angepasst werden.

Wie schon unter Punkt 4.2 beschrieben ergaben sich bei der Pflanzung der Obstbäume auf der Ausgleichsfläche B Schwierigkeiten durch die Verschattung durch die anschließende Felswand sowie durch Vernässungen des Bodens. Bei Ausfall von Bäumen könnten Nachpflanzungen mit geeigneteren Laubbaumarten aus dem Ausgleichskonzept erfolgen. Dies ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Rechtskraft vom 09.08.2018 wurde für das Gebiet am Wolfseee, südlich von Fischbachau, erstmals der Bebauungsplan Nr. 33 aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,88 ha.
Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m östlich der Staatsstraße 2077 westlich einer bestehenden Gewerbefläche mit Recyclinghof sowie westlich des Gewerbebetriebes Hartstein Schotterwerk im Süden der Gemeinde Fischbachau.

Das Planungsgebiet umfasste vormals einen Campingplatz, und ist mittlerweile zu einem großen Teil mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die Betroffenheit der Schutzgüter ist aus nachfolgender Tabelle abzulesen

Schutzgut	**Baubed. Auswirkung**	**Anlagebed. Auswirkung**	**Betriebsbed Auswirkung**	**Ergebnis bez. auf die Erheblich-keit**
Boden	hoch	mittel	mittel	hoch
Wasser / Oberflächen-gewässer	keine	Verbesser-ung möglich	keine	Verbesser-ung möglich
Wasser / Grundwasser	mittel	gering	gering	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen / Tiere	mittel	gering	keine	mittel
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / nat. und künstl. Beleuchtung	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	Verbesser-ung möglich	keine	Verbesser-ung möglich
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser), sowie Pflanzen/Tiere nicht unproblematisch, aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen trotzdem lösbar sind.

Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich keine oder nur geringe Auswirkungen.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes vorgesehen.
Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung und Beschreibung kompensiert.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf 3 Teilflächen im Gebiet des Bebauungsplanes ausgeführt.

Ausgleichsfläche A:
Die Ausgleichsfläche A schloss sich bisher an das südliche und westliche Ufer des Wolfsees an.
Da im südlichen Uferbereich nun aber eine öffentliche Liegewiese gestaltet wurde, wurde die Ausgleichsfläche A in 2 Teilbereiche aufgeteilt
Im westlichen Uferbereich erfolgte auf der Teilfläche A (1) die Anlage einer standortgerechten Gehölzpflanzung mit 483 m² Größe.
Der zweite Teilbereich A (2) schließt südlich an das als Liegewiese gestaltete Südufer des Wolfsees an.
Hier erfolgte auf einer Fläche von 4.485 m² die Entwicklung eines Halbtrockenrasens mit mehreren standortgerechten Gehölzpflanzungen.
Die Ausgleichsfläche B liegt südlich der Wohnbebauung und nördlich des bestehenden Waldrandes. Hier wurde auf einer Fläche von 8.010 m² eine Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland angelegt.
Es erfolgte die Pflanzung von robusten Obstsorten
Bei der Pflanzung der Bäume ergaben sich Schwierigkeiten durch die Verschattung durch die anschließende Felswand sowie durch Vernässungen des Bodens. Gegebenfalls können bei Ausfall von Bäumen Nachpflanzungen mit geeigneteren Laubbaumarten aus dem Ausgleichskonzept erfolgen.
Die Ausgleichsfläche C liegt im Norden des Planungsgebietes
Auf der Flurstücksnummer 1782/2 wurde eine Versickerungsmulde sowie ein Retentionsbecken angelegt.
Die Teilfläche C (1) beinhaltet den wasserführenden Graben und ist 1.720 m² groß. Hier wurde eine mäßig extensiv genutzte artenreiche Grünlandfläche (G 212) sowie eine Strauchpflanzung angelegt.
Das nördlich davon liegende Retentionsbecken wurde im Zuge des Ausbaues des Kothgrabens erstellt und auf einer Fläche von ca. 6.636 m² ökologisch aufgewertet.
Die Fläche wurde als Ökokontofläche der Gemeinde Fischbachau verbucht.
Die Ausgleichsfläche C (2) wird auf einem Teil dieser Ökokontofläche mit einer Flächengröße von 1.033 m² abgebucht

Die 3 Teilflächen der Ausgleichsmaßnahme haben zusammen eine Flächengröße von **15.731 m²**
Der Bedarf von 15.731 m² Ausgleichsfläche ist dadurch erfüllt.

Aufgestellt:

Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten

Münchnerstraße 48
83026 Rosenheim
Tel.: 08031-2205184
info@umweltundplanung.de

.....
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann