

Gemeinde Riedering  
LANDKREIS ROSENHEIM

Stand  
4.8.2020

## UMWELTBERICHT

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet  
Lebensmittelmarkt Riedering - südöstlich der Mehrzweckhalle“



Luftbild Planungsgebiet (rot) genordet, ohne Maßstab

Gemeinde Riedering  
Söllhubener Str. 6  
83083 Riedering  
Tel. 08036 / 9064 - 0  
[info@riedering.de](mailto:info@riedering.de)

### Beteiligte Planer

#### Bauleitplanung

##### **Ferdinand Feirer-Kornprobst**

Architekt und Stadtplaner  
Filzenweg 19

83071 Stephanskirchen

#### Umweltbericht

##### **SchelleHeyse**

Landschaftsarchitektur PartGmbB  
Hirnsberg 34

83093 Bad Endorf

Tel: 08053-518

[info@schelle-hirnsberg.de](mailto:info@schelle-hirnsberg.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES .....	3
1.2	UMFANG DES VORHABENS UND ANGABEN ZU BEDARF AN GRUND UND BODEN.....	5
1.3	RELEVANTE GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND BERÜCKSICHTIGTE FACHPLÄNE .....	6
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>9</b>
2.1	SCHUTZGÜTER .....	9
2.2	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN SCHUTZGÜTERN.....	20
2.3	WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES (GEM. §1, ABS. 6 NR. 7 BAUGB) .....	20
<b>3</b>	<b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH .....</b>	<b>22</b>
4.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER.....	22
4.2	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	24
4.3	AUSGLEICHSMAßNAHMEN .....	26
<b>5</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>METHODIK, SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN, VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN.....</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>DATENGRUNDLAGE .....</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>QUELLEN .....</b>	<b>32</b>

### Gutachten (Anhang)

**Relevanzprüfung und Reptilienkartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** von Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Bearbeitung: Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung vom 28.7.2020

**Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung** von Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Bearbeitung: Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung.

**Baugrunduntersuchung** von IGEWA GmbH, Slezakweg 2-4, 84478 Waldkraiburg, Bearbeitung Heinrich Hiemesch Dipl. Geolog. vom 26.06.2019

**Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung** von Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Otto-Wagner-Str. 2a, 82110 Germering, Bearbeitung Dipl.-Ing. Dominik Prišlin, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner vom 27.06.2019

# 1 Einleitung

Im Plangebiet soll ein Supermarkt-Gebäude mit integrierten Wohnungen entstehen. Auf den verbleibenden Flächen werden Parkplatz- und Grünflächen angelegt.

Am 03.09.2019 wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Riedering die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Riedering - südöstlich der Mehrzweckhalle“ nach §12 BauGB beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient demgemäß der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes in städtebaulich integrierter Lage, um die Nahversorgung in Riedering zu sichern. Zudem stellt die Planung einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation sowie der Wohn- und Standortqualität der Gemeinde Riedering dar. Für die Umsetzung dieser Grundsätze werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Insofern trägt die Planung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei und folgt demgemäß auch den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans Südostoberbayern.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 und § 1a des Baugesetzbuches (Bau GB) die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, geändert am 23.10.2007, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind Grundlage für die Abwägung und werden im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a Bau GB sind die Planungen von Ferdinand Feirer-Kornprobst, Architekt und Stadtplaner, Filzenweg 19, 83071 Stephanskirchen außerdem Fachgutachten und Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt wurden.

## 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

### Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Riedering im Landkreis Rosenheim. Es wird im Osten von der Tinningerstraße begrenzt, südlich schließt Grünland an, westlich befindet sich ein Sportplatz und im Norden der Garten eines bebauten Grundstücks.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,19 ha. Es handelt sich um Intensiv-Grünland. Am Westrand der Fläche befinden sich einige, teils wild aufgewachsene Bäume im Alter von ca. 20-30 Jahren (u.a. *Betula pendula*, *Carpinus betulus*, *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus* und *Acer platanoides*). In der anschließenden Rasenfläche des Kinderspielplatzes stehen ausgewachsene Solitärbäume (u.a. *Acer pseudoplatanus*), die das Bauvorhaben nach Westen eingrünen.

Im Plangebiet gibt es keine Flächen der Biotopkartierung. Die nächsten kartierten Biotope (Biotopkartierung Flachland) befinden sich in 200 bis 350 m Entfernung und sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Vorarlpinen Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank in FIS-Natur) sowie im Florengebiet Moränengürtel (M) (gemäß LfU 2003) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Es befindet sich im Bereich des TK-Blattes TK-Blatt 8139 (Stephanskirchen). Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et al.) Inn-Chiemsee-Hügelland bzw. in der Untereinheit (ABSP) Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes (038-A)

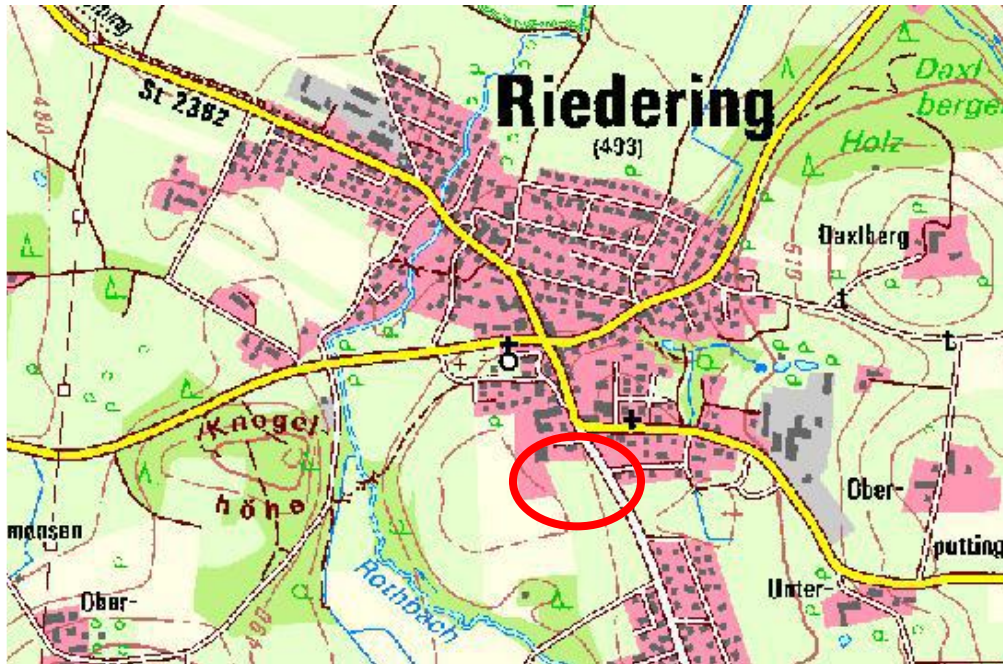


Abbildung 1 Lage des Planungsgebietes (rot markiert)

### Städtebauliches Konzept

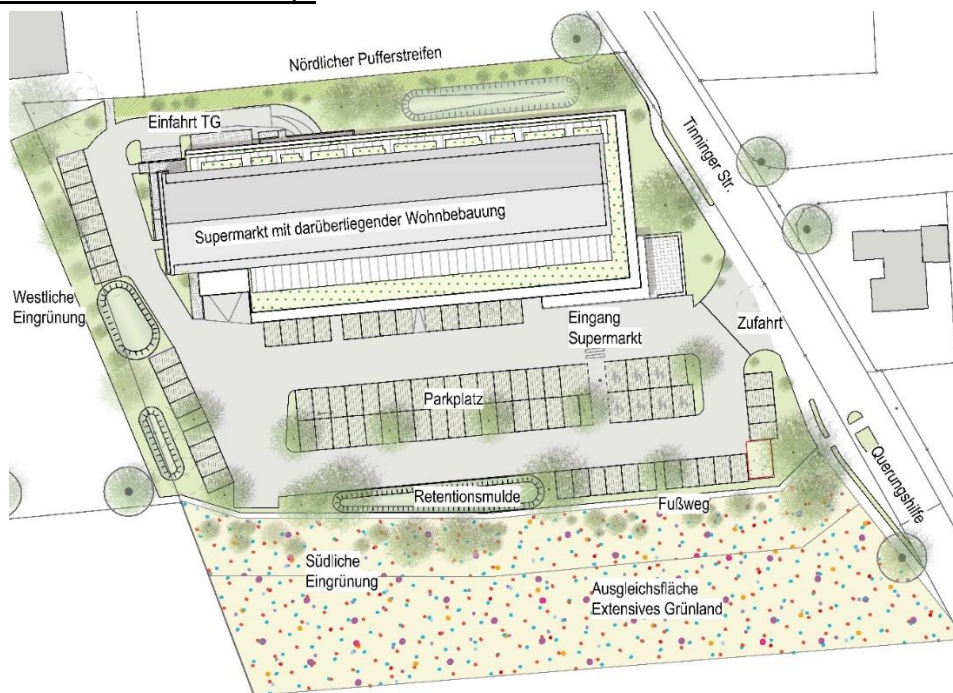


Abbildung 2: Vorhabensplan Freiflächengestaltung (Stand: 4.8.2020)

- Im Plangebiet soll ein Supermarkt-Gebäude mit integrierten Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen.
- Auf den verbleibenden Flächen werden Parkplatz- und Grünflächen angelegt.
- Die Erschließung erfolgt von der Tinninger Straße aus

### Grünordnungskonzept

- freiraumplanerische Eingliederung des neuen Baukörpers und der Parkplätze in die bestehende Ortsrandsituation anhand von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen
- Baumpflanzungen auf den Stellplätzen unter Definition von ausreichend großen Wurzelbereichen und Verwendung straßenbaumtauglicher, heimischer Baumarten
- Pflanzung von Großbäumen entlang der Tinninger Str. zur Gestaltung des Ortseingangs
- Erhalt der beiden bestehenden Bergahorn an der Westgrenze.
- Westliche Eingrünung durch einen 3-5 m breiten Streifen mit Gehölzen als Korridor für ggf. wandernde Tierarten, mit Anbindung der Ausgleichsfläche im Süden und zum Nachbargrundstück 127/2 im Norden
- Schaffung einer Fußwegeverbindung an der südlichen Grundstücksgrenze zwischen Spielplatz und Tinninger Straße als klare Abgrenzung des Ortsrandes nach Süden.
- Eingrünung nach Süden durch Pflanzung von Feldgehölzen entlang des Fußweges
- Im direkten Bezug zum Ort des Eingriffes wird eine Ausgleichsfläche vorgesehen, welche auch zur Sicherung des Grünkorridders zwischen Mitterfeld und Riedering dient
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Retentionsmulden
- Flächensparende Anordnung der Erschließungsflächen und Stellplätze
- Beschränkung einer 100%-Flächenversiegelung auf intensiv befahrene Zufahrtbereiche und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Stellplätzen.
- Abschnittsweise Begrünung der Dachflächen
- Mind. 3 m breiter Grünstreifen als Puffer zur nördlichen Bebauung

## **1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

räumlicher Geltungsbereich	ca. 1,19 ha
Sonstiges Sondergebiet	ca. 0,71 ha
GR / GRZ	2.150 m <sup>2</sup> / 0,30
private Grünfläche / Ausgleichsfläche	ca. 0,30 ha
Private Grünfläche / Pufferstreifen	ca. 0,03 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,15 ha

### 1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

#### Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB, in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der aktuell gültigen Fassung,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der aktuell gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der aktuell gültigen Fassung
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind in allen Gemeinden Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, landesplanerisch zulässig. Die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen kann in der vorliegenden Fallgestaltung ausgeschlossen werden.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist Riedering in der Strukturkarte als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt die Marktgemeinde Prien am Chiemsee ca. 10 km östlich des Planungsgebiets, das nächstgelegene Oberzentrum die Stadt Rosenheim ca. 6 km westlich des Planungsgebiets, dar.

Westlich der Gemeinde Riedering beginnt mit der Gemeinde Rohrdorf der Verdichtungsraum der Stadt Rosenheim.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 sind für die hier gegenständliche Planung im Rahmen des Umweltberichtes insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)

1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

7.1.1 (G): Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

### Regionalplan 18 (RP 18)

Gemäß der 14. Fortschreibung des Regionalplans Südostoberbayern, Karte 1 Raumstruktur, Entwurf Stand 16.07.2019, liegt die Gemeinde Riedering im allgemeinen ländlichen Raum. Nach den allgemeinen Festlegungen des Regionalplans Südostoberbayern soll die Region so entwickelt werden, dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans soll eine ausreichende, flächendeckende Warenversorgung gesichert sein; die Gemeinden sollen die Einzelhandelsgrundversorgung gewährleisten. Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Riedering die Versorgungsstruktur in Riedering langfristig sichern und stärken sowie einen Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation leisten. Insofern trägt die Planung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei und folgt demgemäß auch den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans Südostoberbayern.

Ansonsten

finden die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung, wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan dargelegt sind,

Beachtung, u.a.:

- gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft,
- Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen,
- möglichst geringe Bodenversiegelung
- Verbesserung der Sickerfähigkeit besiedelter Flächen

Die aktuelle Fassung des Regionalplans enthält darüber hinaus für den räumlichen Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans keine speziellen Grundsätze und Ziele, die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten wären.

### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

In der zwischenzeitlich rechtswirksamen Fassung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als der nördliche Bereich des Plangebiets als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel / Wohnen / Büro“, der südliche Bereich als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Vorgaben der 42. Flächennutzungsplanänderung entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplans überein. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.



Abbildung 3 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Gemeindeentwicklungsplan

Die Gemeinde Riedering verfügt über einen Gemeindeentwicklungsplan aus dem Jahre 2012, der im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens für das Gemeindegebiet Riedering erstellt worden ist. In diesem Gemeindeentwicklungsplan ist die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans als Dispositionsfläche für kommunale Entwicklung (Pläne S.77 und S.86) vorgesehen.

## Satzungen der Gemeinde Riedering:

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant (Quelle: <https://www.riedering.de>):

- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Riedering, vom 25.07.2018
- Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Riedering,

## Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Planungsbereich liegt in keinem durch das ABSP als besonders zu schützen definierten Bereich. Es sind besonders folgende im Rahmen des ABSP formulierten Ziele relevant:

- Umsetzung von Landschaftsplänen
- Erhalt, Sicherung und Förderung wiesenbrütender Vogelarten
- Erhalt, Sicherung und Förderung der überregional und landesweit bedeutsamen Fledermausarten
- Sicherung aktueller Wuchsorte diverser Stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten

Es wird auf die Abwägung zum Schutzgut Lebensräume und Arten verwiesen.

## Artenschutzkartierung

Es wurde eine Relevanzprüfung und Reptilienkartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung Bearbeitung: Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung angefertigt und in den Umweltbericht eingearbeitet. Diese enthält auch Angaben zur Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umwelt mit Artennachweisen im Umkreis von 1 km. Für das Planungsgebiet selbst ist kein Artnachweis aufgeführt jedoch gab es einige Fledermausnachweise im Umkreis des Plangebietes:

- Ca. 209 m nördlich des Plangebietes wurde in den Jahren 2002, 2007, 2014 an einem Gebäude im Kirchbachweg die kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) nachgewiesen.
- Ca. 290 m nördlich des Plangebietes wurde 2007 ein Individuum der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen.
- Ca. 1 200 m südlich des Plangebietes wurden im Jahr 2013 Fledermäuse der Gattung *Myotis*, die Mückenfledermaus (*Pipistrellus Pygmaeus*), Fledermäuse aus der Artengruppe der Nyctaloide (*Nyctalus leisleri*, *Epitesicus serotinus*, *Vespertilio discolor*), die Rauhaut- oder Weißrandfledermaus (*Pipistrellus nathusii/ kuhlii*) sowie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen.



(Quelle: Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Steil Landschaftsplanung)

### Biotopschutzkartierung

Ca. 200 m in nordöstlicher Richtung zum Planungsgebiet beginnt die Teilfläche 1 (Feuchtwald am Puttinger Bach) des Biotops (Flachland) 8139-0187. Aufgrund der Entfernung und der Zäsur durch die vorhandene Wohnbebauung, ist jedoch von keinen direkten Wechselwirkungen auszugehen. In Etwa derselben Entfernung südlich liegt die Teilfläche 2 (Zwei kleine Eichen-Hainbuchenbestände) des Biotops (Flachland) 8139-0189. Auch hier können negative Auswirkungen durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

### FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst und dessen direkter Umgebung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) vorhanden. In größerer Entfernung, ca. 750m nördlich des Planungsgebiets, direkt an den Nordrand von Riedering angrenzend, befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-00111.01) zum Schutz des Simssees und seiner Umgebung. Auf Grund der Distanz hat die Planung auf dieses Gebiet jedoch keinerlei Einfluss oder negative Folgen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

### **2.1 Schutzgüter**

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz**

##### Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,19 ha. Es handelt sich um Intensiv-Grünland. Im Westen der Fläche befindet sich eine freiwachsende Hecke aus einzelnen

Sträuchern und jüngeren Bäumen. In der anschließenden Rasenfläche stehen ausgewachsene Solitärbäume (*Acer pseudoplatanus*). Entlang der Tinniger Str. steht straßenbegleitend eine lichte Baumreihe (*A. platanoides*). Der nördlich angrenzende Garten ist mit Sträuchern, Obstbäumen sowie Trockensteinmauern und einem Gartenteich relativ strukturreich.

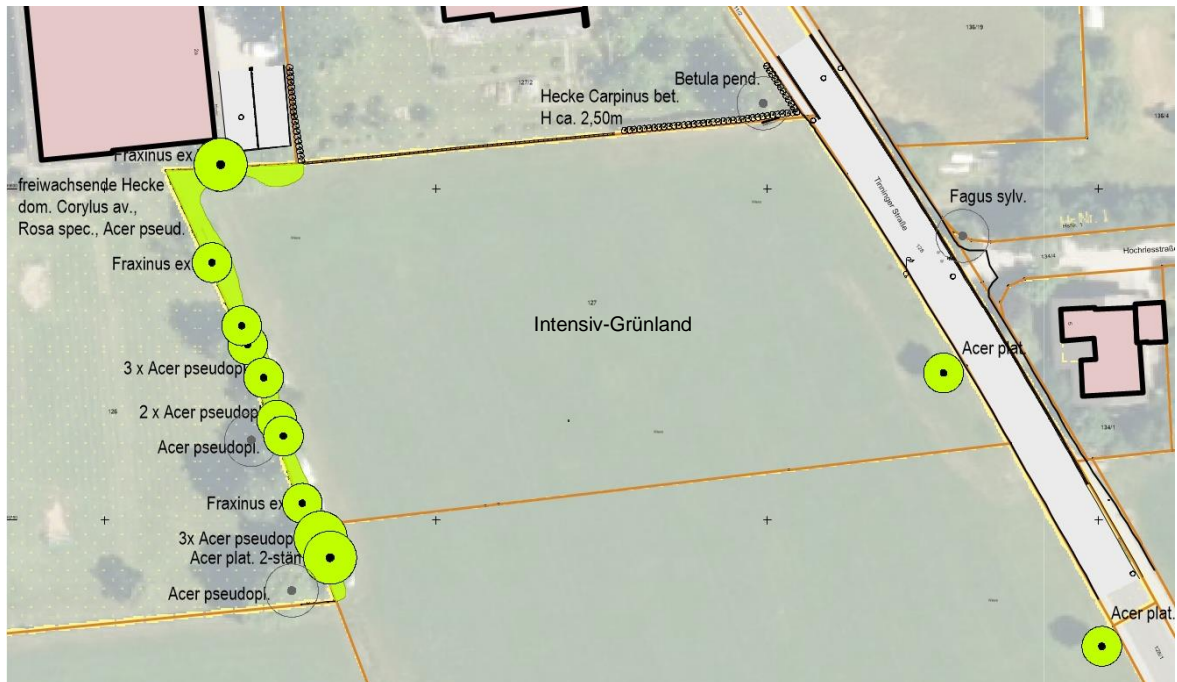


Abbildung 4 Bestandsplan, ohne Maßstab

### Artenschutzrechtliche Belange

Es wurde eine Relevanzprüfung und Reptilienkartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, angefertigt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Für das Planungsgebiet selbst ist kein Artnachweis in der Artenschutzkartierung aufgeführt jedoch gab es einige Fledermausnachweise im Umkreis des Plangebietes. Das Plangebiet stellt zwar ein potentielles Nahrungshabitat dar, da Fledermäuse je nach Art in Gehölzen, Wäldern, Offenland, an Gewässern oder auch in Siedlungen jagen. Im Plangebiet wurden keine potentiellen Fledermausquartiere identifiziert, da die wenigen Bäume zu jung sind um entsprechende Höhlungen aufzuweisen und auch für gebäudebewohnende Arten keine Quartiermöglichkeiten vorhanden sind.

Im Plangebiet oder dessen Umkreis wurden keine prüfungsrelevanten Reptilienarten nachgewiesen. Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vorgetragen, dass ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf dem nördlich angrenzenden Grundstück geben soll.

Im Plangebiet selbst gibt es für Reptilien keine Eiablageplätze, auch geeignete Jagdhabitats und Winterquartiere fehlen. Da jedoch im Rahmen der Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen werden konnte, dass entlang der nördlichen und der westlichen

Grenze Tiere aus den angrenzenden Grundstücken wandern und somit Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde während der Fortpflanzungszeit 2020 eine Reptilienkartierung durchgeführt. Potentielle Habitate wurden darum durch eine Reptilienkartierung an fünf Terminen während der Fortpflanzungszeit bei geeigneter Witterung genauer geprüft. Als geeignete Strukturen wurden die nördliche und die westliche Plangebietsgrenze identifiziert. Zusätzlich wurde auch der Saum, der westlich des Plangebietes an den Spielplatz angrenzt, miterfasst. Es wurden bei keiner Begehung Tiere nachgewiesen. Die Gutachterin führt dies v. a. auf den Mangel an Eiablageplätzen und Winterquartieren zurück.

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung und Reptilienkartierung ist, dass eine Beeinträchtigung prüfungsrelevanter Tier- und Pflanzen-Arten durch die Planung ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der Ausgleichsmaßnahme (artenreiche Blühwiese mit Feldgehölzen) im Süden des Plangebietes sollen zudem neue Habitate für die Zauneidechse entstehen, die mit einem Grünkorridor entlang der Westgrenze mit den nördlichen Garten verbunden werden. Damit ist die Gefahr einer Schädigung nach § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Dieses Vorgehen wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Bebauungsplan werden zudem folgende Empfehlungen ausgesprochen und in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Beleuchtung:
  - Begrenzung der Beleuchtungsdauer auf das unbedingt notwendige Maß.
  - Abschaltung der Parkplatzbeleuchtung spätestens 1 Stunde nach Betriebsschluss.
  - Verwendung von warmweißen LED-Lampen und Bewegungsmeldern.
  - Vermeidung von Abstrahlungen und Streulicht durch gezielte Ausrichtung der Leuchtköpfe nach unten.
  - Verwendung geschlossener Gehäuse mit möglichst wenig Wärmeabstrahlung.
- Optimierung der Gebäude im Hinblick auf eine Reduzierung des Vogelschlag-Risikos (Vermeidung größerer, stark reflektierender Glasflächen etc.).
- Verwendung heimischer Pflanzenarten im Rahmen der Freiflächengestaltung um im Plangebiet die Nahrungsgrundlage für Vögel, Insekten u. a. Tierarten zu erhöhen.

## Auswirkungen

### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen.

Des Weiteren können optische Störungen und Scheueffekte durch Baumaschinen und Baustellenverkehr auftreten.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt kommt es zum Verlust des Lebensraumes Intensivgrünland sowie des potentiellen Nahrungshabitates für Fledermäuse durch Überbauung mit Gebäuden und Verkehrs- bzw. Parkflächen. Entlang der Randbereiche des Planungsgebietes werden

biotopvernetzende Strukturen durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschaffen. Mit der Ausgleichsfläche im Süden des Plangebiets werden neue Habitatstrukturen für Vögel, Insekten, Fledermäuse und Zauneidechse geschaffen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die intensive Nutzung des Supermarktes und Wohngebäudes und dem damit zusammenhängendem Verkehrsaufkommen, Lärmemission oder Beleuchtungsstörungen kann es zu Scheueffekten kommen. Durch die geringen Geschwindigkeiten auf dem Parkplatz besteht keine Gefährdung von Amphibien oder Reptilien beim Überqueren der Fläche.

#### Ergebnis

Da wertvoller Bestand im Plangebiet nicht vorhanden ist und biotopvernetzende Strukturen im Bebauungsplan beachtet werden, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz als gering bewertet werden.

### **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

#### Bestand

Im Planungsgebiet selber befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Osten verläuft der Puttinger Bach und im Süden liegt der Tinninger See. Der Abstand beider Gewässer zur Planungsfläche ist jedoch so groß, dass die Planung keine Auswirkungen darauf hat. Aufgrund der Topographie (geringes Gefälle: 1,5 -1,7 %) fließt Oberflächenwasser in Folge von Starkregenereignissen nur langsam ab.

Bei den Bohrungen und Sondierungen wurde erwartungsgemäß Grundwasser angetroffen, und zwar in Tiefen zwischen 1,8 m und 3,2 m unter Gelände (je nach Höhenlage des Ansatzpunkts). Es handelt es sich um ein freies Grundwasservorkommen im Beckenschluff, das als zusammenhängend angenommen werden kann.

Der zu erwartende Schichten- und Grundwasserstand = Bemessungsgrundwasserstand wird, beruhend auf den Geländeuntersuchungen und unter Berücksichtigung jahreszeitlicher Schwankungen (erfahrungsgemäß  $\pm 1$  m) sowie einem in der Bautechnik üblichen Zuschlag für den kapillaren Aufstieg von 0,3 m mit einem Pegel von HWG = 493,0 m NHN angegeben werden. Darin ist evtl. auftretendes Schichtwasser eingeschlossen. Diese Kote liegt nur wenig unter der Geländeoberkante. (Quelle: Baugrunduntersuchung von IGEWA GmbH, Slezakweg 2-4, 84478 Waldkraiburg vom 26.06.2019)

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser kommt aufgrund der schlechten Durchlässigkeitsbeiwerte auf dem untersuchten Grundstück nicht in Betracht. Stattdessen muss das Niederschlagswasser ggf. mit Zwischenspeicherung und Drosselabfluss in den nächstgelegenen Regenwasserkanal oder Vorfluter abgegeben werden.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Bauwasserhaltung: Für das Auffahren der Baugrube ist eine Wasserhaltung erforderlich, auch wenn nur ein geringer Wasserandrang zu erwarten ist. Eine Versickerung des

geförderten Grundwassers auf dem Baugrundstück ist nicht möglich. Das Wasser muss entweder in den öffentlichen Kanal oder in ein nahe gelegenes Gewässer eingeleitet werden.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplante Überbauung und Flächenversiegelung führen zu einer starken Verringerung der wasserrückhaltenden bzw. versickernden Fläche. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen wird das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen reduziert und in naturnahen Retentionsmulden zurückgehalten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser kommt aufgrund der schlechten Durchlässigkeitsbeiwerte auf dem untersuchten Grundstück nicht in Betracht. Stattdessen wird das in den Mulden gesammelte Niederschlagswasser gedrosselt in den nächstgelegenen Regenwasserkanal abgegeben.

#### Ergebnis

Die Auswirkungen sind für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser insgesamt mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Fläche**

#### Bestand

Die 1,19 ha große Fläche wird momentan als landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland) genutzt.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit kommt es zu Bodenerschütterungen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr und Baugebietsarbeiten sowie zu großflächiger Flächeninanspruchnahme und Bodenabtragung.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,19 ha. Davon entfallen auf Sonstiges Sondergebiet (SO) 0,71 ha, auf öffentliche Verkehrsfläche 0,15 ha, auf private Grünfläche / Pufferstreifen 0,03 ha und auf Ausgleichsflächen 0,30 ha.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche von 2.150 m<sup>2</sup> entspricht einer GRZ von 0,30, die festgesetzte zulässige Geschossfläche von 3.250 m<sup>2</sup> entspricht einer GFZ von 0,46. Die in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete werden deutlich unterschritten.

Die geplante Nutzung führt zu einer weitgehenden Versiegelung von bisher unbebauten Flächen. Die Mehrfachnutzung des Gebäudes als Supermarkt mit darüberliegenden Büro- und Wohnräumen trägt zur effektiven Flächenausnutzung bei. Um weitere Flächen zu sparen wurde das Konzept für Parkflächen flächensparend organisiert. Die Parkplätze wurden auf ein Minimum reduziert und teilweise in die Tiefgarage verlegt.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Nachdem die Baumaßnahmen fertiggestellt sind, werden keine weiteren Flächen, weder temporär noch dauerhaft, außer denen die ohnehin dafür vorgesehen sind, in Anspruch genommen.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der effizienten Flächennutzung trotz der intensiven Flächeninanspruchnahme die Auswirkungen als mittel einzustufen.

## Schutzgut Boden

### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et al.) Inn-Chiemsee-Hügelland bzw. in der Untereinheit (ABSP) Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes (038-A).

Geologisch betrachtet liegt das Vorhaben also innerhalb einer Jungmoränen-Landschaft (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen und zum Teil mit Vorstoßschotter. Der Untergrund im Baugebiet ist im Quartär (Pleistozän) entstanden und besteht aus sandig bis tonig-schluffigem Kies. (Quelle: FIN-Web - Geologische Karte 1: 500.000)

Der Boden im Planungsgebiet ist vorherrschend Braunerde (30b). In geringer Verbreitung auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, karbonatisch, zentralalpin geprägt). (Quelle: FIN-Web - Übersichtsbodenkarte 1: 25.000)

Die Geländeoberfläche weist ein geringes Gefälle in nördliche Richtung auf und liegt auf Höhen um 494 m NHN.

Die Baugrunderkundung, durchgeführt von IGEWA GmbH, Slezakweg 2-4, 84478 Waldkraiburg, ergab zusammengefasst folgenden Untergundaufbau:

- Mutterboden bis 0,3 m unter GOK
- Teilweise örtliche Auffüllung bis 1,6 m unter GOK
- Hochflutlehm bis 1,4 m unter GOK
- Beckenschluff ab 0,8 m unter GOK
- örtlich Beckensand ab 3,6 m unter GOK

Altlasten im Planungsgebiet sind aktuell nicht bekannt und auch am Bohrgut aus den Sondierungen und an der Geländeoberfläche waren keine Hinweise auf umwelt- und entsorgungsrelevante Bodenbelastungen und somit Altlasten festzustellen. Die bisherige Nutzung lässt nicht auf eine hohe Altlastenwahrscheinlichkeit schließen. Bei den Auffüllungen handelt es sich augenscheinlich um umgelagerte Böden, die nur wenig inerte Fremdbeimengungen aufweisen. (Quelle: Baugrunduntersuchung von IGEWA GmbH, Slezakweg 2-4, 84478 Waldkraiburg vom 26.06.2019)

Eine besondere kulturhistorische Bedeutung besteht im Planungsgebiet nicht. Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind laut Denkmalliste Bayrischer Denkmalatlas (Stand: Juli 2019) nicht bekannt. ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de))

## Auswirkungen

### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit kommt es zu Bodenerschütterungen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr und Baugebietsarbeiten sowie zu großflächiger Flächeninanspruchnahme und Bodenabtragung und –verdichtung.

Laut Baugrunduntersuchung sind die im Aushubbereich anstehenden Böden empfindlich gegenüber dynamischen Beanspruchungen. Der Baugrund kann außerdem in Verbindung mit zutretendem Wasser noch stärker aufweichen, als dies ohnehin der Fall ist. Bei der Durchführung von Aushubarbeiten muss daher z.B. durch rückschreitende Arbeitsweise oder stehendes Gerät ein Aufweichen der Aushubsohle vermieden werden. Verdichtungsarbeiten sollten möglichst mit einer Erdbauwalze rein statisch erfolgen, da Teile der untersuchten Bodenschichten durch den Eintrag von Vibrationen ins Fließen geraten können.

Aufgrund der besonders schlechten Baugrundverhältnisse und der nur bedingten Tragfähigkeit ist eine einfache Gründung für Gebäude und befestigte Flächen nicht möglich und es wird zu besonderer Gründungsmaßnahmen und großflächigen Bodenaustausch kommen.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Überbauung wird ein Großteil des bestehenden Bodens abgetragen. Damit geht der Boden mit seinen heutigen Funktionen als Lebensraum, Sicker- und Pufferfunktion, landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren. Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge und Retentionsmulden können die negativen Auswirkungen auf die Sicker- und Pufferfunktion vermindert werden. Die Festsetzung neuer Grünflächen und großzügiger Baumstandorte auf dem Parkplatz kann nur teilweise den Boden als Lebensraum wiederherstellen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

/

## Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind trotz Minimierungsmaßnahmen durch den großen Verlust an bestehendem Boden insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **Schutzgut Klima / Luft**

### Bestand

Für das Planungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel in der Regenstaulage unmittelbar am Alpenrand in der Summe mehr als 1.100 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt zwischen 9,5 und 10,5°C. (Quelle: DWD; <https://cdc.dwd.de/portal/201904171234/mapview>; Gemittelter Schätzwert aus den Daten der umliegenden Wetterstationen im Zeitraum 01.01.1988 – 01.01.2018).

Die Grünlandfläche am Ortsrand hat eine gewisse Bedeutung für die Entstehung von Frischluft für den Ort Riedering.

## Auswirkungen

### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeiten entstehen kurzfristig erhöhte Abgas- und Staubemissionen.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die Fläche für die Frischluftentstehung reduziert. Die versiegelten und überbauten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung stärker auf, was sich auf das Kleinklima auswirkt. Dieser Effekt wirkt sich jedoch durch die geringe Fläche des Plangebietes nicht auf die Umgebung aus. Durch die offene Lage am Ortsrand mit guter Durchlüftung und die allseits umgebenden Grünflächen wird eine Überhitzung der Fläche zudem abgepuffert. Die Festsetzungen von Grünflächen, Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen minimieren die Überhitzung der überplanten Fläche zusätzlich.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Sowohl durch den Lieferverkehr als auch durch die Kunden des Supermarktes, die für gewöhnlich mit dem PKW ankommen, entstehen erhöhte, jedoch lokal-begrenzte Abgas- und Staubemissionen.

## Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

## Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in am südlichen Ortsrand von Riedering mit direktem Blick auf die Chiemgauer Alpen.

### Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 495 m ü. NN und ist mit einem Maximalgefälle von 1,7% vergleichsweise eben. Das Planungsgebiet liegt in einer leichten Senke. Das Gelände fällt von der Tinninger Str. gen Westen und Süden um 1,5-2m ab. Nach Südwesten steigt das Gelände mit einem sanften Hügel an.

### Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Riedering und grenzt an einen Grünkorridor der die Ortsteile Riedering und Mitterfeld trennt. Das Grünland ist von intensiver Landwirtschaft geprägt. Der Ortsrand ist durch Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser sowie durch größere kommunale Gebäude wie Kindergarten und Mehrzweckhalle geprägt, die jeweils von großen Grünflächen und Gärten umgeben sind. Das Planungsgebiet selbst liegt in einer Lücke zwischen Mehrzweckhalle und Tinninger Str. und schließt damit den Ortsrand.



## Auswirkungen

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann das Landschaftsbild durch Baustellenbetrieb und Kräne beeinflusst werden.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplante Bebauung mit einem großflächigen Supermarkt verändert das Orts- und Landschaftsbild am südlichen Ortsrand von Riedering nachhaltig. Das Gebäude passt sich in der Höhenentwicklung der meist zweigeschossigen Umgebung an. Die Längenausdehnung ist einem Supermarkt entsprechend groß. Die Parkplatzflächen prägen die Außenbereiche des Supermarktes.

Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die Festsetzung von Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen vermindert. Der Ortseingang an der Tinniger Str. wird durch eine Gruppe von Großbäumen definiert. Im Süden und Westen erfolgt eine ortsrantypische Eingrünung mit Feldgehölzen. Die Parkflächen werden durch Bäume mit angemessenen Grünbereichen durchgrünt. Begrünte Retentionsflächen lockern die Randbereiche der Parkplätze zusätzlich auf. Die Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Süden stärkt die ortsplannerische Absicht den Grünzug zwischen Mitterfeld und Riedering zu erhalten.

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der besonderen Lage am Ortsrand sind grellfarbige Fassadenflächen oder Verfließungen sowie oberirdische Versorgungs- oder Freileitungen unzulässig.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bebauungsplan sind differenzierte Festsetzungen und Regelungen zur Errichtung und zum Anbringen von gewerblichen Werbeanlagen getroffen, um unter Abwägung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte eine weitgehende Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und Störungen vor allem durch Leuchtreklame oder Lichtsignale zu vermeiden.

## Ergebnis

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind insgesamt mittlere Auswirkungen zu erwarten.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Bestand

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Bau- oder Bodendenkmäler sind laut Denkmalliste Bayrischer Denkmalatlas (Stand: Juli 2019) nicht bekannt. ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de))

## Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)**

### Bestand

#### Lärm

Bisher bestehen im Planungsgebiet Lärmaufkommen durch die vorhandene Tinninger Straße und den angrenzenden Spiel- und Bolzplatz sowie die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen.

In einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung von Ingenieurbüro Greiner, vom 27.06.2019 wurden die Geräuschemissionen des angrenzenden Bolzplatzes sowie der Tinninger Str. hinsichtlich der geplanten Bebauung ermittelt.

#### Erholungseignung

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage am Alpenrand mit grandiosen Ausblick, guter Erschließung und guter Anbindung an das Rad- und Wanderwegenetz eine hohe Erholungsfunktion auf. Im Umland sind vor allem die zahlreichen Seen, wie der etwa 1 km entfernte Tinninger See und die südlich-gelegenen Chiemgauer Alpen für den Erholungswert von Bedeutung. Im Westen des Planungsgebietes bietet die kommunale Freifläche Spielmöglichkeiten an.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

In der Bauzeit können Lärm- und Staubbelastungen durch die Bautätigkeit entstehen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die großen Gebäude und Verkehrsflächen stellen eine optische Störung im bisher un bebauten Orts- und Landschaftsbild dar und beeinträchtigen damit die Erholungseignung.

Der neu geplante Fußweg südlich der Stellplätze zwischen Mehrzweckhalle und Tinninger Straße schafft eine neue fußläufige Verbindung und stellt insbesondere für Kinder eine Aufwertung dar.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

In einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung von Ingenieurbüro Greiner, vom 27.06.2019 wurden die Geräuschemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes sowie der Anwohnerstellplätze und der Tiefgarage auf die Umgebung ermittelt.

Gewerbegeräusche:

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an sämtlichen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden. Es ist weder tags noch nachts mit Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel zu rechnen.

Anlagenbezogener Verkehr:

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung durch den An- und Abfahrtsverkehr wird in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Anwohnerstellplätze/Tiefgaragen:

Die Geräuschemissionen, die von den Anwohnerstellplätzen verursacht werden, unterschreiten nach den Angaben der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls die zulässigen Immissionsrichtwerte.

Verkehrsgeräusche:

Nach der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV an allen Fassaden eingehalten.

Geräusche aus Jugendeinrichtungen:

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV unterschritten. Unabhängig davon wird darauf verwiesen, dass gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen.

Geräuschemissionen Mehrzweckhalle:

Nach nochmaliger Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde ist als Ergebnis zu konstatieren, dass von der Mehrzweckhalle selbst keine Sport- oder Freizeitgeräusche ausgehen. Weiter haben die Berechnungen ergeben, dass bei einer vollständigen Leerung des Parkplatzes in der lautesten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen, wie z.B. Beschränkung der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen, Asphaltierung der Fahrgassen sowie Einhaltung der vorgegebenen Bauschalldämm-Maße, eingehalten werden.

Weitere immissionsschutzfachliche Belange:

Es liegen keinerlei Informationen über derzeitige Beeinträchtigungen durch Licht, Luft/Feinstaub- oder Geruchsemissionen vor. Solche sind auch in der Planfolge nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind deshalb nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Auf § 3 BImSchG sowie die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Länderausschuss für Immissionsschutz) wird hingewiesen.

Bebauungsplan Sondergebiet Lebensmittelmarkt Begründung vom 04.08.2020 Seite 14 von 17

Aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Lichtimmissionen durch die in die Tiefgarage einfahrenden Fahrzeuge wurde eine ca. 25 m lange und 2 m hohe Sicht- und Blendschutzwand aus Holz neu vorgesehen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis können temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind zu dulden.

### Ergebnis

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm werden bei Einhaltung des Schallemissionsansatzes und der genannten Schallschutzmaßnahmen als gering eingestuft. Die Auswirkungen durch optische Störungen wurden bereits unter Schutzgut Landschaftsbild berücksichtigt.

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die Planung positive Auswirkungen, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige verbrauchernahe Versorgung geschaffen werden. Außerdem wird das vorhandene Erschließungsnetz durch die vorliegende Planung verbessert, da neue Fußwegverbindungen entlang der Tinninger Straße und zwischen der Tinninger Straße und dem Kinderspielplatz mit Bolzplatz neu geschaffen werden.

## **2.2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch den Abtrag von Boden kommt es zum Verlust des Lebensraumes für Bodenlebewesen. Weiterhin geht die Funktion des Bodens für Grundwasserneubildung und -speicherung (Schutzgut Wasser) sowie als Produktionsgrundlage für Nahrungsmittel (Schutzgut Fläche) verloren.

Weiterhin beeinflusst die geplante Bebauung die Eigenart des Landschaftsbildes und die Erholungsfunktion der Landschaft (Schutzgut Mensch).

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Grünland) geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren (Schutzgut Klima).

## **2.3 Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

### Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

### Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Bauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten. In der Betriebsphase wird sämtlicher anfallender Abfall entsprechend geltendem Recht entsorgt. (Restmülltonne, Gelber Sack, Altpapiertonne: Müllentsorgung erfolgt über Gemeinde Riedering bzw. Landkreis Rosenheim). Weitere Abfall-Arten werden bei Bedarf mit Container entsorgt. Problemabfall fällt voraussichtlich nicht an.

Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist. Zufahrtsmöglichkeiten sind in der Planung vorgesehen.

Abwasser: Der Erschließungsplan sieht einen sachgerechten Umgang mit Abwässern vor.

### Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Zur Umsetzung der Zielvorstellungen im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange sind im Bebauungsplan Regelungen, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können, getroffen.

Der Bebauungsplan ordnet einen Siedlungsbereich neu und verfolgt unter Rückgriff auf vorhandene Erschließungsanlagen eine funktionsgerechte Siedlungsentwicklung. Die Energieversorgung soll mittels einer Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage gewährleistet werden. Zur Förderung der Elektromobilität werden im Bereich der Stellplätze Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos installiert.

### Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen und Sträuchern, soll die Luft gefiltert und von Luftschadstoffen befreit werden. Die Dachbegrünung mit 500 qm Fläche wirkt als Frischluftentstehungsfläche.

### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (Störfallschutz)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich einer ausreichenden Besonnung des nördlich angrenzenden Grundstücks vorgetragen.

Es gibt zur Beurteilung der Besonnung bzw. Verschattung keine baurechtlich eingeführten Kriterien oder Normen. Deshalb werden üblicherweise zur detaillierten Beurteilung der Besonnung bzw. Verschattung die Empfehlungen der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen, in der allgemeine Anforderungen an die Tageslichtbeleuchtung in Form von Richtwerten über die minimal erforderliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen formuliert werden, z.B. soll die tägliche Mindestbesonnungsdauer eines Wohnraumes am 17. Januar 1 Std. betragen. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde deshalb eine Besonnungs- bzw. Verschattungsstudie durchgeführt. Diese Besonnungsstudie zeigt auf, dass am 17. Januar eine ausreichende Besonnung der Wohnräume, die weit über der Mindestdauer der DIN 5034 liegt, gegeben ist. Die Besonnungsstudie zum Äquinoktium, also zur Tag- und Nachtgleiche, am 22. September zeigt, dass durch das geplante Gebäude nur in den frühen Morgenstunden eine marginale Verschattung in einem kleinen Randbereich erfolgt. Tagsüber erfolgt keine Verschattung. Erst in den Abendstunden ist eine Verschattung durch die Mehrzweckhalle und das eigene Wohngebäude zu konstatieren. Damit sind in jedem Fall die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie die Anforderungen an ein störungsfreies Wohnen gewährleistet.

Sonstige mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind nicht ersichtlich.

### Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Momentan bestehen keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung des Plangebietes. Es werden sich keine kumulativen Auswirkungen mit angrenzenden Vorhaben ergeben.

### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima

Bei Bau und Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Wohnungen entstehen Treibhausgasemissionen durch Baumaschinen und verwendete Baumaterialien. Ein besonders hoher Ausstoß von Treibhausgasen ist nicht abzusehen. Die

Flächenversiegelung für den Lebensmittelmarkt und dazugehörige Verkehrsflächen bewirkt eine Erhöhung des Aufheizungseffektes sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Es besteht keine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens Lebensmittelmarkt gegenüber den Folgen des Klimawandels

### **3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt werden.

#### Schutzgut Lebensräume und Arten

Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die freiwachsende Hecke würde sich weiterentwickeln und aus mehr Bäumen bestehen. Die bestehenden Eschen würden vermutlich aufgrund der Eschenkrankheit ausfallen. Zusätzliche wertvolle Habitate würden sich nicht entwickeln.-

#### Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die unversiegelte Grünlandfläche bliebe für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

#### Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens blieben als Produktionsfaktor, Lebensraum, Sickerbereich sowie als Schadstofffilter weiterhin erhalten.

#### Schutzgut Fläche

Die Fläche von etwa 5.500 qm bliebe unversiegelt.

#### Schutzgut Klima /Luft

Es würden keine Baukörper entstehen welche die Fläche für die Entstehung von Frischluft mindern.

#### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Das ländliche Ortsbild am Südrand von Riedering bliebe ungestört erhalten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

#### Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Die landwirtschaftliche Fläche bliebe als Teil der Erholungslandschaft bestehen. Es gäbe keine Erhöhung von Zuliefer- und Kundenverkehr.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### Schutzgut Lebensräume und Arten

##### Allgemein

- Möglichst geringer Flächenverbrauch durch effiziente Erschließung
- Pflanzung von heimischen Bäumen auf den Stellplätzen
- Erhaltung der beiden Bergahorn im Westen
- Dachbegrünung auf ca. 500 m<sup>2</sup> Dachfläche
- Naturnah gestaltete Retentionsfläche südlich der Stellplätze
- Ausgleichsmaßnahmen (artenreiche Blühwiese) im Süden des Plangebiets

### Artenschutz

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung ist, dass eine Beeinträchtigung prüfungsrelevanter Tier- und Pflanzen-Arten durch die Planung ausgeschlossen werden kann. Für die weitere Planung werden jedoch folgende Empfehlungen ausgesprochen:

1. Reduzierung der Nacht-Beleuchtung soweit möglich.
2. Optimierung der Gebäude im Hinblick auf eine Reduzierung des Vogelschlag-Risikos (Vermeidung größerer, stark reflektierender Glasflächen etc.).
3. Verwendung heimischer Pflanzenarten im Rahmen der Freiflächengestaltung um im Plangebiet die Nahrungsgrundlage für Vögel, Insekten u. a. Tierarten zu erhöhen.
4. Eingrünung an der Westgrenze mit heimischen Gehölzen als Biotopverbundschneise zwischen Ausgleichsfläche und nördlich gelegenen Garten

Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Hinweises auf Zauneidechsen:

V1: Zunächst wird ab Beginn der Aktivitätszeit der Tiere (ca. März) durch eine Kartierung geprüft, ob es tatsächlich ein Vorkommen in angrenzenden Flächen und Randbereichen des Plangebietes gibt.

V2: Sollte die Art im Plangebiet oder dessen Umfeld nachgewiesen werden, ist durch einen geeigneten Schutzzaun (Amphibienzaun) sicher zu stellen, dass die Tiere nicht in die Baustelle einwandern. Die Wirksamkeit der Maßnahme sollte während der Bauzeit durch eine ökologische Baubegleitung dokumentiert werden.

### Schutzgut Boden und Wasser

- Verwendung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze um Niederschlagswasser trotz schlechter Versickerungsrate zurückzuhalten
- Möglichst effiziente Erschließung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Naturnah gestaltete Retentionsfläche südlich der Stellplätze
- Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- Parkflächen wurden reduziert bzw. in die Tiefgarage verlegt und flächensparend organisiert

### Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzung von heimischen Gehölzen zur Einbindung des Gebäudes und der Parkflächen in das Landschafts- und Ortsbild.
- Begrünung der Dachflächen bewirkt optische Aufwertung der großflächigen Baukörper
- Als attraktive Blumenwiese am Ortsrand ist die südlich angrenzende Ausgleichsfläche bedeutend für die Gestaltung des südlichen Ortseingangs von Riedering. Damit ist auch sichergestellt, dass diese Fläche keiner baulichen Nutzung zugänglich ist und als Biotopverbundschneise fungieren kann.
- Eingrünung an der Westgrenze mit heimischen Gehölzen

- Die südliche Eingrünung mit Fußweg bildet eine klare Abgrenzung des Ortsrandes nach Süden.

### Schutzgut Mensch, Luft, Klima

- Gewerbegeräusche:
  - Die Fahrwege des Parkplatzes sind in Asphalt bzw. mit einem Pflasterbelag mit engem Fugenabstand zu versehen.
  - Der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen ist auf LWA = 85 dB(A) tags und LWA = 70 dB(A) nachts zu beschränken.
  - Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist der Betrieb des Lebensmittelmarktes unzulässig, mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen.
- Anwohnerstellplätze/ Tiefgarage
  - Die Fahrwege zu der Tiefgarage sind zu asphaltieren bzw. mit einem Pflasterbelag mit engem Fugenabstand zu versehen.
  - Das Überfahren von Ablaufrinnen sowie das Schließen und Öffnen des Tiefgaragentores darf zu keiner maßgebenden Erhöhung der Schallemissionen führen.
- Passiver Schallschutz
  - Für schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind die gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 genannten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile in Höhe von  $R'_{w,ges} \geq 35$  dB einzuhalten.
- Abweichungen von den immissionsrechtlichen Festsetzungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit durch eine nach § 29b BImSchG bekannt gegebene Messstelle nachgewiesen wird.

## **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde von Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, erarbeitet, mit der UNB Rosenheim abgestimmt und wie folgt in den Umweltbericht übernommen:



## Eingriffsermittlung



Abbildung 5 Luftbild Bestand mit nördlichem Pufferstreifen (hellgrün) Eingriffsbereich (rot) und Ausgleichsfläche (grün umrandet) (Abb. ohne Maßstab)

Auf dem größten Teil des Plangebiets befindet sich „intensiv genutztes Grünland“. Es wurde entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (LfU 2003) in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), oberer Wert, eingestuft.

Der westliche Gehölzstreifen wurde der Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), unterer Wert, zugeordnet.

Auf dem nördlichen Pufferstreifen erfolgt kein Eingriff in den Bestand. Dieser wird als private Grünfläche festgesetzt und dementsprechend auch bei der Berechnung der Versiegelung / GRZ nicht angerechnet. Damit ist keine Ausgleichsberechnung für diese Fläche nötig.

Aufgrund des geringen Flächenanteils des Gehölzstreifens wurde für die Bestandsbewertung Kategorie I zu Grunde gelegt.

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung (LfU 2003) ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

- Eingriffsfläche 7 541 m<sup>2</sup>
- Eingriffstyp A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)
- Bestandsbewertung: Kategorie I
- Ausgleichsfaktor: durch Minimierungsmaßnahmen auf 0,4 reduziert.
- Kompensationsbedarf in ha: 7 541 m<sup>2</sup> x 0,4 = 3016 m<sup>2</sup>

Aufgrund der im Folgenden beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wurde der Eingriff mit einem Eingriffsfaktor von 0,4 berechnet:

- V1: die Verwendung heimischer Pflanzenarten auf den geplanten Grünflächen.
- V2: Dachbegrünung auf ca. 500 m<sup>2</sup> Dachfläche.
- V3: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Parkplatzflächen.
- V4: Eingrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück
- V5: Anlage naturnaher Retentionsmulden zur Niederschlagswasserbeseitigung

Die detaillierte Eingriffsermittlung ist der Planung von Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung im Anhang zu entnehmen.

### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Ausgleichsbedarf von 3016 m<sup>2</sup> wird südlich an das Baugrundstück angrenzend über die Ausgleichsflächen A.1 auf Fl.Nr. 124 Gemeinde und Gemarkung Riedering nachgewiesen.



Abbildung 6 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 124 Gemeinde und Gemarkung Riedering, ohne Maßstab

#### **Ausgleichsfläche A.1 (Fl.Nr. 124 Gemeinde und Gemarkung Riedering, Teilfläche):**

##### Ausgangszustand:

landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutztes artenarmes Grünland

##### Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit Gehölzsaum aus Feldgehölzen

#### Herstellungsmaßnahmen ext. Grünland:

3-schürige Mahd mit Schnittgutentfernung für etwa zwei Jahre,  
danach Eggen in Streifen und Ansaat mit autochthonem Saatgut aus naheliegenden  
Landschaftspflegeflächen

#### Pflegemaßnahmen ext. Grünland::

2-schürige Mahd mit Schnittgutentfernung, Schnittzeitpunkt 1. Mahd ab 1.7, mögliche  
Schaf-Beweidung ab dem 1.9. zulässig

#### Herstellungsmaßnahmen Gehölzsaum:

Pflanzung von Feldgehölzen in Gruppen von 3-5 Gehölzen im Abstand von 1,5-3 m gem.  
Plandarstellung und Artenliste Festsetzungen zum Bebauungsplan.

#### Pflegemaßnahmen Gehölzsaum:

Zwischen- und Übergangsbereiche zu Sträuchern alle 2 Jahre im jährlichen Wechsel  
mähen.

Alle Saaten im Rahmen der Ausgleichsflächen müssen mit autochthonem Saatgut  
erfolgen. Maßnahmen zur Boden Melioration bzw. kulturtechnische Maßnahmen zur  
Werterhöhung des Bodens (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) sind in den  
gesamten als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig.  
Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bereits im Jahre 2016 hatte der Gemeinderat der Gemeinde Riedering beschlossen, einen  
neuen Standort für einen neuen Lebensmittelmarkt zuzulassen, um eine langfristige  
Nahversorgung in Riedering sicherstellen zu können. Nach umfangreichen Diskussionen  
in der Öffentlichkeit im Vorfeld wurde schließlich von 2 Bewerbern jeweils ein Standort  
gesichert und ein entsprechendes Konzept vorgestellt. In der Gemeinderatssitzung vom  
10.07.2018 entschied sich der Gemeinderat schließlich dafür, einen Bürgerentscheid zum  
Thema „Lebensmittelmarkt in Riedering“ durchzuführen. Als mögliche Standorte standen  
eine Fläche westlich des Friedhofs an der Niedermoosener Straße (Fl.Nr. 115 am  
westlichen Ortsrand) und eine Fläche südlich des Rathauses an der Tinninger Straße  
(Fl.Nr. 127 am südlichen Ortsrand) zur Auswahl.

Der am 14.10.2018 durchgeführte Bürgerentscheid fiel zugunsten des Standortes an der  
Tinninger Straße aus.

Im weiteren Planungsverlauf wurden mehrere Varianten für die Parkplatzsituation  
untersucht:

Außerdem wurden die Berechnungen der Schallimmissionen für zwei Varianten  
durchgeführt. In Variante 1 erfolgt die Zufahrt der Stellplätze und der Tiefgarage über den  
geplanten Lebensmittelmarkt-Parkplatz. In einer zweiten Variante soll eine mögliche  
Zufahrt von Norden her überprüft werden.

Variante 1 – Zufahrt über Parkplatz:

- An dem Immissionsort IP 1 ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 36  
dB(A) tags und 34 dB(A) nachts.

- Die hilfswise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MD-Gebiete in Höhe von 60 / 45 dB(A) tags / nachts werden um mindestens 24 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts unterschritten.

Variante 2 – Zufahrt von Norden:

- An den maßgebenden Nordfassaden kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 42 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.
- Die hilfswise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MD-Gebiete in Höhe von 60 / 45 dB(A) tags / nachts werden um mindestens 18 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts unterschritten.

(Quelle: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung von Ingenieurbüro Greiner, vom 27.06.2019)

Um weitere Flächen zu sparen wurde das Konzept für Parkflächen überarbeitet und nochmals flächensparender organisiert. Die Parkplätze wurden auf ein Minimum, d.h. reduziert und teilweise in die Tiefgarage verlegt.

Aufgrund von im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Abstandsflächen wurde entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets eine ca. 3 Meter breite private Grünfläche als Pufferstreifen zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung angeordnet und der Gebäudekomplex sowie die Parkplatzflächen und die Ausgleichsfläche entsprechend nach Süden verschoben. Die zulässige Wandhöhe wurde um 0,5 m reduziert, indem die umlaufende Attika als Dachabschluss durch eine herkömmliche Traufe ersetzt wurde.

## 6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der Pflanzgebote direkt nach Fertigstellung, 4 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5-10 Jahre
- Überwachung und umweltfachliche Begleitung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsflächen bis zum Erreichen des Entwicklungszieles in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- Prüfung der Retentions- und Versickerungsanlagen auf Funktionsfähigkeit -> nach Fertigstellung, danach jährlich, bzw. nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen
- Überwachung der eingesetzten Beleuchtungsmittel und Leuchtkörper (Artenschutz) -> nach Fertigstellung, danach alle 5 Jahre
- Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde generell die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Darüber hinaus erfolgt die Prüfung nach oben genannten Zeitintervallen
- Die Eingrünung insbesondere nach Süden ist 5 Jahre nach Fertigstellung auf ihre Wirksamkeit hin zu prüfen und ggf. zu ergänzen

## 7 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken, verwendete technische Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie das Bodengutachten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfaden und wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Riedering noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen, besonderen Leistungen beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

## 8 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Der Bebauungsplan wurde von Ferdinand Feirer-Kornprobst, Architekt und Stadtplaner, Filzenweg 19, 83071 Stephanskirchen erstellt.

Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Relevanzprüfung und Reptilienkartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Bearbeitung: Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung vom 28.7.2020
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung von Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Bearbeitung: Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung
- Baugrunduntersuchung von IGewa GmbH, Slezakweg 2-4, 84478 Waldkraiburg, Bearbeitung Heinrich Hiemesch Dipl. Geolog. vom 26.06.2019
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung von Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure, PartG mbB, Otto-Wagner-Str. 2a, 82110 Germering, Bearbeitung Dipl.-Ing. Dominik Prišlin, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner, vom 27.06.2019

## 9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Riedering stellt einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein ca. 1,19 ha großes Gelände am südlichen Ortsrand auf. Im Plangebiet soll ein Lebensmittelmarkt-Gebäude mit integrierten Wohnungen entstehen. Auf den verbleibenden Flächen werden Parkplatz- und Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen angelegt.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Die ökologische Wertigkeit des Bestandes ist daher eher gering.

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung ist, dass eine Beeinträchtigung prüfungsrelevanter Tier- und Pflanzen-Arten durch die Planung ausgeschlossen werden kann. Jedoch folgen dem Hinweis aus der Nachbarschaft auf Amphibien und Zauneidechsen ab Februar / März 2020 bis Baubeginn Kartiergänge zum Nachweis bzw. Ausschluß der Arten.

Im Planungsgebiet sind bei Einhaltung der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz** zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der schlechten Versickerungsrate bedingt möglich. Für die Retention sind Versickerungsmulden vorgesehen. Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser** sind insgesamt als **gering** einzustufen.

Auf Grund der effizienten Flächennutzung durch das Gebäude mit Einzelhandel, Büros, Wohnungen und Tiefgarage werden trotz der intensiven Flächeninanspruchnahme die Auswirkungen auf das **Schutzgut Flächen** als **mittel** eingestuft.

Der Geltungsbereich weist schlechte Baugrundverhältnisse und nur bedingte Tragfähigkeit vor. Aufwändige Gründungs- und Bodenaustauschmaßnahmen werden erforderlich. Seltene oder kulturhistorisch bedeutsame Böden kommen nicht vor. Maßnahmen wie versickerungsfähige Beläge minimieren den Eingriff. Insgesamt sind die Auswirkungen durch die hohe Verlustrate an gewachsenem Boden durch Überbauung auf das **Schutzgut Boden** als **mittel** einzustufen.

Für die Entstehung von Frischluft hat das Planungsgebiet selbst nur eine geringe Bedeutung. Durch die offene Lage am Ortsrand mit guter Durchlüftung und die allseits umgebenden Grünflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück wird eine Überhitzung der Fläche abgepuffert. Auf das **Schutzgut Klima /Luft** hat die geplante Bebauung **geringe** Auswirkungen.

Die geplante Bebauung mit einem großflächigen Supermarkt beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild am südlichen Ortsrand von Riedering nachhaltig. Die Auswirkungen werden durch die Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Realisierung der Ausgleichsfläche vermindert und sind insgesamt für das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung** als **mittel** einzustufen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine besonderen oder geschützten Kultur- und Sachgüter. Es entstehen somit **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**.

Für das **Schutzgut Mensch** sind bei Einhaltung des Schallemissionsansatzes und der genannten Schallschutzmaßnahmen **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

Der nach dem Leitfadens zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte **Ausgleichsbedarf von 3016 m<sup>2</sup>** wird südlich an das Baugrundstück angrenzend über die **Ausgleichsflächen A1**

**auf Fl.Nr. 124** Gemeinde und Gemarkung Riedering nachgewiesen. Hier ist als Entwicklungsziel für das bestehende artenarme, intensiv genutzte Grünland eine Umwandlung in extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit Gehölzsaum aus Feldgehölzen vorgesehen. Damit wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, sofern der genannte Schallemissionsansatz eingehalten wird und die genannten Schallschutzmaßnahmen beachtet werden.

Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere durch die hohe Flächeninanspruchnahme und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Ortsrand.

## 10 Quellen

- BauGB, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2003
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage Juli 2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage Juli 2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Geologie, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage Juli 2019
- BayernAtlas Kartenviewer: [www. geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Online-Abfrage Juli 2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 12. Fortschreibung in Kraft seit 28.10.2017 Quelle: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>
- DWD; <https://cdc.dwd.de/portal/201904171234/mapview>; Gemittelter Schätzwert aus den Daten der umliegenden Wetterstationen im Zeitraum 01.01.1988 – 01.01.2018
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedering, 42. Änderung
- Bebauungsplan: Ferdinand Feirer-Kornprobst, Architekt und Stadtplaner, Filzenweg 19, 83071 Stephanskirchen
- Relevanzprüfung und Reptilienkartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Riedering-südöstlich der Mehrzweckhalle“, Gemeinde Riedering, Landkreis Rosenheim Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Bearbeitung: Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung vom 28.7.2020
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Riedering-südöstlich der Mehrzweckhalle“, Gemeinde Riedering, Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Bearbeitung: Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung
- Baugrunduntersuchung von IGEWA GmbH, Slezakweg 2-4, 84478 Waldkraiburg, Bearbeitung Heinrich Hiemesch Dipl. Geolog. vom 26.06.2019
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung von Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Otto-Wagner-Str. 2a, 82110 Germering, Bearbeitung Dipl.-Ing. Dominik Prišlin, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner vom 27.06.2019