Bebauungsplan „Seeon-Seestraße 11“ der Gemeinde Seeon-Seebruck

FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“ (DE 8040-471.01) und Vogelschutzgebiet „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon“ (DE 8040-471.01)

Auftraggeber: Andreas Hartl KG
Am Danglfeld 15
83132 Pittenhart

Planung: Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB
St. Vitus Str. 8
84174 Eching Ndb.

Eching i. Nb im April 2025

A Grundinformation			
Name des Projektes oder Plans	Bebauungsplan „Seeon-Seestraße 11" Gemeinde Seeon-Seebruck		
Natura 2000-Gebiet	Nr.: DE 8040-471.01 DE 8040-371.01	Name: „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon" „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon"	Gebietstyp: (B) - FFH-Gebiet (GGB, SCI) (A) - SPA (BSG) EU-Vogelschutz-Gebiet
Kurze Beschreibung des Projektes oder Plans	Auszug aus der Vorhabensbeschreibung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Seeon-Seestraße 11": *„Im Vorhabenbereich sollen zwei Gebäude mit insgesamt 17 Einheiten, 16 Wohneinheiten, mit Wohnflächen von ca. 50 m² bis ca. 145 m² für verschiedene Bedarfe und einer Einheit als Pflegedienst entstehen. Die Wohnungen werden z.T. barrierefrei ausgeführt und sind auf drei Geschosse, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein 1. Dachgeschoss, verteilt. (…)* *Die Haupterschließung ist im Norden von der Seestraße her geplant, über die auch direkt in eine Tiefgarage eingefahren werden kann. Die bestehende Erschließung im Südosten über eine Stichstraße der Schulstraße bleibt weiterhin erhalten. Durch das Baugrundstück sind zwei Fußwegeverbindungen zur Binnenerschließung geplant. Diese Durchwegung soll öffentlich zugänglich sein, auch um den im 2. Dachgeschoss geplanten Gemeinschaftsraum erreichen zu können.* *Darüber hinaus wird so eine wichtige Durchgangsmöglichkeit von der Schulstraße zur Seestraße sichergestellt.* *Um eine angemessene Grünausstattung im Gebiet sicher zu stellen, sind um das Gebäude und entlang der Seestraße diverse Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. (…)* "		
Vorliegende Unterlagen	Gebietsdaten NATURA 2000, Bayerisches Landesamt für Umwelt Gebäudekontrollen Seeon Gemeinde Seeon-Seebruck, Umwelt-Planungsbüro Scholz		
Vorhabensträger (Name, Adresse, Telefon, Fax, E-Mail)	Andreas Hartl KG Am Danglfeld 15 83132 Pittenhart a.hartl@s-tech-energie.de; Vertretung: d.ziemer@polster-fischer.de		
Genehmigungsbehörde	Landratsamt Traunstein		
Naturschutzbehörde	Untere Naturschutzbehörde Landkreis Traunstein		

B Durch das Vorhaben *betroffene* Schutzgüter gemäß Erhaltungsziel/Schutzzweck		
Arten	Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebsbedingt)	Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen
Vergleiche Arten des Anhangs I VS-RL und Zugvögel nach Art. 4 (2) VS-RL gemäß Natura 2000-Verordnung für das Gebiet „Moorgebiet von Eggstaett-Hemhof bis Seeon" mit der Gebietsnummer DE8040471. Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (FFH-Gebiet 8040-471): *Alcedo atthis* (Eisvogel) Brutnachweis *Botaurus stellaris* (Rohrdommel) Überwinterungsgast *Crex crex* (Wachtelkönig) Brutnachweis *Dryocopus martius* (Schwarzspecht) Brutnachweis *Erithacus cyanecula* (Blaukehlchen) Brutnachweis *Lanius collurio* (Neuntöter) Brutnachweis *Mergus albellus* (Zwergsäger) Überwinterungsgast *Pernis apivorus* (Wespenbussard) Brutnachweis	**Baubedingt:** Nicht flächenbezogene temporäre Beeinträchtigungen außerhalb des FFH- und Vogelschutzgebietes durch den Baubetrieb (Schall-Immissionen durch Baustellenverkehr, Erschütterungen und optische Störungen) **Anlagebedingt:** Aufgrund der Lage der Maßnahmenfläche außerhalb des FFH- und Vogelschutzgebietes ergeben sich keine Wirkfaktoren. Die Schutzgebiete sind von der Baumaßnahme nicht direkt betroffen. **Betriebsbedingt:** Betriebsbedingte Wirkprozesse durch Kollisionen von Vögeln an Glasfassaden, Auswirkungen auf Habitate durch Abstrahlung von Licht, Benachbarungswirkungen durch Verkehr und menschliche Aktivitäten am Grundstück	**Baubedingt:** Die Auswirkungen während der Bauzeit sind mit Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe Satzung Bebauungsplan, siehe Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) als nicht erheblich einzustufen. **Anlagebedingt:** Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Arten zu erwarten. **Betriebsbedingt:** Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind mit Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten: - Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendigste Maß - Zeitliche Vorgaben zum Rückbau von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen - Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen (siehe Satzung Bebauungsplan, siehe Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung)

B Durch das Vorhaben *betroffene* Schutzgüter gemäß Erhaltungsziel/Schutzzweck		
LRT/Arten	Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebsbedingt)	Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen
Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (8040-371 Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon) **3140** Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen **3150** Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions **3160** Dystrophe Seen und Teiche **3260** Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion **6410** Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae) **6430** Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe **6510** Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) **7110** Lebende Hochmoore ja **7120** Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore **7140** Übergangs- und Schwingrasenmoore **7150** Torfmoor-Schlenken (Rhynchosporion) **7210** Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae ja **7220** Kalktuffquellen (Cratoneurion) ja **7230** Kalkreiche Niedermoore **9110** Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) **9130** Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) **9150** Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion) **91D0** Moorwälder ja **91E0** Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	**Lebensraumtypen** **Baubedingt:** Es sind keine baubedingten Wirkfaktoren auf die Lebensraumtypen zu erwarten **Anlagebedingt:** Es sind keine anlagebedingten Wirkfaktoren auf die Lebensraumtypen zu erwarten **Betriebsbedingt:** Es sind keine betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die Lebensraumtypen zu erwarten	**Lebensraumtypen** Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam: *„Aus baugrundtechnischer Sicht können durch den nun vorliegenden Baugrundaufschluss die bisherigen Annahmen bestätigt werden. Die Bebauung des Grundstücks in der geplanten Form ist bei entsprechendem Verbau der Baugrube (vgl. Vordimensionierung) ohne weitere Gründungs- oder Wasserhaltungsmaß- nahmen geotechnisch gut möglich. Eine Nachverdichtung der Aushubsohle mit Rüttelplatte oder Walze ist hier ausreichend.* *Abdichtende Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen wurden über die gesamte Sondiertiefe, wie beschrieben, nicht festgestellt. Das Bauvorhaben findet sich außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees, deren abdichtende Wirkung somit erhalten wird. Eine Beeinträchtigung des Sees durch den Bau einer Tiefgarage und einer Unterkellerung auf dem Grundstück Seestraße 11 in Seeon kann auf Basis dieser Erkundungsergebnisse ausgeschlossen werden.* " Geotechnische Stellungnahme zur Baugrunduntersuchung, Geoplan GmbH, 02.12.2024 Dem Gutachten zu Folge sind erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung ausgeschlossen.

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (8040-371 Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon) Anisus vorticulus (Zierliche Tellerschnecke) Apium repens (Kriechender Sellerie) Barbastella barbastellus (Mopsfledermaus) Bombina variegata (Gelbbauchunke, Bergunke) Dicranum viride (Grünes Besenmoos) Euphydryas aurinia (Goldener Scheckenfalter) Glaucopsyche nausithous (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) Glaucopsyche teleius (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) Leucorrhinia pectoralis (Große Moosjungfer) Liparis loeselii (Sumpf-Glanzkraut) Unio crassus (Bachmuschel, Kleine Flußmuschel) Vertigo angustior (Schmale Windelschnecke) Vertigo moulinsiana (Bauchige Windelschnecke)	Arten **Baubedingt:** Baubedingte Wirkfaktoren durch Wegfall von potentiellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bei Abriss der Bestandsgebäude. **Anlagebedingt:** Anlagebedingte Wirkfaktoren durch Wegfall von potentiellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bei Abriss der Bestandsgebäude. **Betriebsbedingt:** Es sind keine betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die Arten zu erwarten	Arten **Baubedingt** Bei Umsetzung der Vermeidungs- wie z.B.: - zeitliche Vorgabe zum Rückbau von Gebäuden ist mit keiner erheblichen baubedingten Beeinträchtigung der Arten zu rechnen **Anlagebedingt:** Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wie z.B.: - Kompensation entfallender Gebäudequartiere für Fledermäuse ist mit keiner erheblichen baubedingten Beeinträchtigung der Arten zu rechnen **Betriebsbedingt:** Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die Arten zu erwarten

C Summationswirkung			
Ist das geplante Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet, die für die Erhaltungsziel/Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000-Gebietes offensichtlich oder möglicherweise erheblich zu beeinträchtigen?			
LRT/Arten	Projekt/Plan	Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebsbedingt	Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen
Keine bekannt	Keine bekannt	Keine bekannt	Keine bekannt

D Ergebnis	
Aufgrund der oben durchgeführten FFH-VA sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen	
☒ ja	Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszeilen verträglich
☐ nein	FFH-VP erforderlich
☐ Im Rahmen der oben durchgeführten FFH-VA konnte keine eindeutige Klärung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele herbeigeführt werden; es verbleiben Zweifel	FFH-VP erforderlich

Die FFH-VA wurde durchgeführt	
am 23.04.2025	von Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten

Die FFH-VA wurde an die uNB zur Eingabe in die VA/VP-Datenbank weitergegeben	
am	von Andreas Hartl KG Am Danglfeld 15 83132 Pittenhart
Unterschrift	

Anlage 1: Fotos (Quelle: Umweltplanungsbüro Scholz)

Aufnahme 1: geplanter Abbruch Bestandsnebengebäude (Blick nach Nordwest)
Kein Eingriff in FFH- oder Vogelschutzgebiet

Aufnahme 2: geplanter Abbruch Bestandsgebäude (Blick nach Süden)
Kein Eingriff in FFH- oder Vogelschutzgebiet

Aufnahme 3: Gartenbereich (Blick nach Süden)
Kein Eingriff in FFH- oder Vogelschutzgebiet

Anlage 2: Lageplan (Quelle: Bayernatlas)

Abbildung 4: Lageplan Maßnahmenbereich (außerhalb der Schutzgebiete in zweiter Reihe hinter Seestraße)

Dargestellt sind die Flächen der Flachlandbiotopkartierung, Vogelschutzgebiet und FFH-Schutzgebiet im Bereich des Klostersees. Außerdem sind im Umfeld, außerhalb der zu bebauenden Fläche, Bau- und Bodendenkmäler eingezeichnet.