

Gemeinde	Bad Feilnbach Lkr. Rosenheim
Bauleitplan	Flächennutzungsplan 36. Änderung Sonderbaufläche Logistik Eulenu
Umweltprüfung Artenschutz	PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH Rosenkavalierplatz 8, 81925 München und PV München
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02-0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Erstellung auf Grundlage Umweltbericht von:



Gemeinde Bad Feilnbach
Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 85
„Sondergebiet Logistik Eulenu“
Stand 21.Mai 2025
Bearbeitung: Reinhold Hettrich, Brigitte Henatsch

Bearbeitung	Goetz	QS:
Aktenzeichen	BDF 1-01	
Plandatum	08.05.2025 (Vorentwurf)	



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	5
1.2.	Flächenbilanz 36. FNP Änderung	8
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	9
3.	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
3.1.	Schutzgut Mensch	12
3.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
3.3.	Schutzgut Fläche	29
3.4.	Schutzgut Boden	29
3.5.	Schutzgut Wasser.....	32
3.6.	Schutzgut Luft.....	36
3.7.	Schutzgut Klima.....	37
3.8.	Schutzgut Landschaft	38
3.9.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	40
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	41
5.	Wirkfaktoren und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen	41
5.1.	Wirkfaktoren	41
6.	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter	44
6.1.	Schutzgut Mensch	44
6.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	44
6.3.	Abiotische Schutzgüter	45
6.4.	Schutzgut Landschaft / Kultur- und Sachgüter	46
7.	Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	47
7.1.	Schutzgut Mensch	47
7.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	48
7.3.	Schutzgut Fläche	53
7.4.	Schutzgut Boden	53
7.5.	Schutzgut Wasser.....	54
7.6.	Schutzgut Luft.....	56
7.7.	Schutzgut Klima.....	56
7.8.	Schutzgut Landschaft	57
7.9.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	61
7.10.	Wechselwirkungen.....	61
8.	Auswirkungen auf Schutzgebiete und sonstige geschützte Bestände.....	62
8.1.	Schutzgebiete	62
8.2.	Europäischer Artenschutz	62
8.3.	Nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Bestände	63
9.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	64

9.1.	Ermittlung Ausgleichsbedarf	64
9.2.	Ausgleichsmaßnahmen	65
10.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	65
11.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	66
12.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	68
13.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	69
14.	Literatur	74
Anhang.....	76

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.04.2025.....	6
Abb. 2 Änderungsbereich Richtung Süden, 30.10.2018, Foto: PV	6
Abb. 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 "SO Logistik Eulenau" Vorentwurf i.d.F. vom 08.05.2025, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München	7
Abb. 2: Schutzgebiete im Umfeld des Änderungsbereichs: Hier vorsorgliche Betrachtung des größeren Wirkungsraumes des nachfolgenden Bebauungsplanes, FNP Änderungsbereich ist auf den westlichen Teilbereich beschränkt, vgl. Abb. 1.15	
Abb. 3: Amtlich kartierte Biotopflächen im Umfeld des Änderungsbereichs: Hier vorsorgliche Betrachtung des größeren Wirkungsraumes des nachfolgenden Bebauungsplanes, FNP Änderungsbereich ist auf den westlichen Teilbereich beschränkt, vgl. Abb. 1	16
Abb. 4.: Lage der Moore im Rosenheimer Becken (Schwerpunktgebiete des Naturschutzes) und des BayernNetzNatur-Projekts: Hier vorsorgliche Betrachtung des größeren Wirkungsraumes des nachfolgenden Bebauungsplanes, FNP Änderungsbereich ist auf den westlichen Teilbereich beschränkt, vgl. Abb. 1	18
Abb. 5: Nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotopflächen im Änderungsbereich und Umfeld: Hier vorsorgliche Betrachtung des größeren Wirkungsraumes des nachfolgenden Bebauungsplanes, FNP Änderungsbereich ist auf den westlichen Teilbereich beschränkt, vgl. Abb. 1	20
Abb. 6: Geltungsbereich des (damals) geplanten Gewerbegebiets Eulenau (2020)	21
Abb. 7: Nachweise Brutvögel und Nahrungsgäste 2020	24
Abb. 8: Lage ehemaliger und (vermutlich) neuer Schwarzmilan-Horst	24
Abb. 9: Im Zeitraum 2019 bis 2024 im Betrachtungsraum nachgewiesene Vogelarten (Quelle: ornitho.de)	27
Abb. 10: Auszug Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (UmweltAtlas, Stand April 2025)	33
Abb. 11. Übersicht der Bohrungen und Schürfungen im Vorhabengebiet	34
Abb. 15: Blick vom Breitenstein in Richtung Änderungsbereich	60

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Überblick Flächenbilanzierung	8
Tab. 2: Schutzgebiete und sonstige geschützte Flächen	9
Tab. 3: Liste der planungsrelevanten Vogelarten nach Abschichtung bzw. den Ergebnissen der ornithologischen Kartierung und Verbundanalyse	25
Tab. 4: Wirkfaktoren	41
Tab. 6: Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen- und Tierarten (außer Fledermäuse, Vögel) im Landkreis Rosenheim (LfU 2025).....	76

1. Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“).

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Gemeinderat beschloss am 24.04.2024 die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP Änderung) zur Sicherung von Sonderbauflächen Logistik sowie die Aufstellung des über Teilflächen. Das Ziel des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2018, die bauliche Verwertung des Entwicklungsgebiets Eulenu, wurde bestätigt.

Vorhabenträgerin ist die MO'P Green Logistics GmbH, die an diesem Standort ein modernes Logistikzentrum errichten möchte. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, da es eine wirtschaftliche Entwicklung mit einer hochwertigen, standortangepassten Bauweise und Nachhaltigkeitsprinzipien verbindet.

Das Vorhaben besteht aus einem Logistikgebäude sowie seinen dienenden Flächen (Lkw-, Stellplatz-, Rangier- und Aufenthaltsflächen). Das Vorhaben soll moderne Arbeitsplätze bieten. Die Freianlagenplanung soll eine hohe Qualität erreichen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Die bisherige Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft soll in Sonderbauflächen geändert werden. Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans soll die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) erfolgen. Die Bauleitplanung erfolgt im Regelverfahren.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.04.2025



Abb. 2 Änderungsbereich Richtung Süden, 30.10.2018, Foto: PV



Abb. 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 "SO Logistik Eulenau" Vorentwurf i.d.F. vom 08.05.2025, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Da es sich vorliegend um die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und nicht um einen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da das konkrete Vorhaben auf Ebene der FNP Änderung noch nicht abschließend bekannt sein kann, ist lediglich eine allgemeine und überschlägige Ermittlung möglicher Auswirkungen des Vorhabens während der Bauphase und Betriebsphase durchzuführen.

Der FNP stellt die sogenannte vorbereitende Bauleitplanung, ein Bebauungsplan die verbindliche Bauleitplanung dar. Trotzdem also zum Zeitpunkt des FNP Änderungsverfahrens bereits Planungen zum Vorhaben bekannt sind und der Gemeinde vorliegen, ist das FNP Verfahren als selbstständiges Aufstellungsverfahren zu begreifen. Im FNP werden nur Bauflächen, in diesem Fall eine Sonderbaufläche Logistik dargestellt. Alle darüber hinaus gehenden Planungsdetails sind auf der FNP Ebene „unbekannt“, da sie nicht

verbindliche festgesetzt werden können. Daher kann im vorliegenden Umweltbericht, der auf den Ergebnissen des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 "SO Logistik Eulenu" basiert, nur eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf abstrahierter Ebene durchgeführt werden. Dennoch wird aus Gründen der Verständlichkeit mehrmals auf schon bekannte aber noch nicht festgelegte Planungen eingegangen. Auf die Ebene des nachfolgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für konkretere Bewertungen verwiesen.

Im Folgenden werden lediglich die Teilflächen näher betrachtet, für welche durch die Umwidmung im Flächennutzungsplan erhebliche negative Umweltauswirkungen vorbereitet werden, welche gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan nicht zu erwarten sind. Allerdings wird zusätzlich von einer öffentlichen Zufahrtsstraße gesprochen, da diese unbedingt notwendig ist zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabensgebietes. Diese Zufahrtsstraße findet sich jedoch aufgrund der Darstellungssystematik des gemeindlichen Flächennutzungsplanes in der Änderungsplanzeichnung nicht wieder. Dort werden nur wichtige Ortsverbindungsstraßen und das klassifizierte Straßennetz dargestellt. Keine Gegenstände der Betrachtung sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Diese werden ebenfalls im gemeindlichen FNP nicht dargestellt. Diese sind ohnehin aufgrund der Berechnungsmethodik auf einer genaueren Eingriffsermittlung angewiesen, die der nachfolgende Bebauungsplan detaillierter liefern kann.

Allerdings werden die vorraussichtlichen Ausgleichsflächen bei der Definition des Wirkraumes des Vorhabens mitberücksichtigt. Dies erfolgt, um den gleichen Wirkraum beschreiben und die Auswirkungen bewerten zu können, wie der nachfolgende Bebauungsplan. Dies erscheint unschädlich, da durch die Arbeitsweise der Wirkraum lediglich vergrößert wird (siehe hierzu Abb. 2).

1.2. Flächenbilanz 36. FNP Änderung

Flächennutzung	Fläche (ca. in ha)
Sonderbaufläche	7,1 ha
Änderungsbereich gesamt	7,1 ha

Tab. 1: Überblick Flächenbilanzierung

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Fachgesetze

Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Gebiet sowie der Nähe zu naturschutzfachlich wertvollen geschützten Feuchtlebensräumen (Niedermoor, Hochmoor) kommt neben dem Baugesetzbuch insbesondere dem Bundes-Bodenschutzgesetz, dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts und den Naturschutzgesetzen sowie der FFH-Richtlinie und Schutzgebietsverordnungen eine große Bedeutung zu. Diesbezüglich sind auch die Festsetzungen im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Verkehrslärm ist das Immissionsschutzgesetz zu beachten. Dabei stehen die bereits bestehenden hohen Verkehrslärmimmissionen durch die nahegelegene Bundesautobahn A8 sowie die St 2089 im Vordergrund. Zum Schutz der Mitarbeiter bzw. Besucher des Logistikzentrums sind die Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu erfüllen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler herangezogen.

Zu berücksichtigende Schutzgebiete

Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Schutzgebiete und sonstigen geschützten Flächen im Umfeld des Änderungsbereichs.

Tab. 2: Schutzgebiete und sonstige geschützte Flächen

Schutzkriterien	Bestand
FFH-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatschG	<u>Bestand:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhabengebiet nicht im FFH-Gebiet • FFH-Gebiet Nr. 8138-371 „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“, Gebiet grenzt im äußersten Südosten direkt an die Ausgleichs-/Ökokontoflächen (C/D) an; kürzeste Entfernung zum geplanten Logistikzentrum bzw. Zufahrtsstraße ca. 110 m • FFH-Gebiet Nr. 8138-372 „Moore um Raubling“, kürzeste Entfernung ca. 370 m (Ausgleichs-/Ökokontofläche C/D) bzw. 760 m (geplantes Logistikzentrum/Zufahrtsstraße)
Europäische Vogelschutzgebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatschG	<u>Bestand:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhabengebiet nicht im EU-Vogelschutzgebiet • Nächstes EU-Vogelschutzgebiet Nr. 8336-471 „Mangfallgebirge“ ca. 15 km entfernt
Feuchtgebiete internationaler Bedeutung (Ramsar-Gebiete)	<u>Bestand:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhabengebiet nicht im Ramsar-Gebiet • Ramsar-Gebiet „Moore im Rosenheimer Becken“ (Nr. 2444), kürzeste Entfernung ca. 370 m (Ausgleichs-/Ökokontofläche C/D) bzw. 760 m (geplantes Logistikzentrum/Zufahrtsstraße)

Schutzkriterien	Bestand
Naturschutzgebiete nach § 23 BNatschG	<u>Bestand:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Naturschutzgebiet „Auer Weidmoos“, ca. 2 km südlich des geplanten Logistikzentrums/Zufahrtsstraße • Naturschutzgebiet „Kalten“, ca. 2,1 km, nördlich der A8
Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatschG	<u>Bestand:</u> <ul style="list-style-type: none"> • weder im Vorhabenbereich noch im näheren Umfeld vorhanden
Biosphärenreservate nach § 25 BNatschG	<u>Bestand:</u> <ul style="list-style-type: none"> • weder im Vorhabenbereich noch im näheren Umfeld vorhanden
Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatschG	<u>Bestand:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet „Inschutznahme eines Auwaldbestandes in den Kaltenauen in der Gemeinde Pang als LSG“, ca. 600 m vom Änderungsbereich entfernt • Landschaftsschutzgebiet „Hochrunstfilze“, ca. 2,4 km vom Änderungsbereich entfernt
Naturdenkmäler nach § 28 BNatschG	<u>Bestand:</u> <ul style="list-style-type: none"> • im Vorhabenbereich keine Naturdenkmäler • „Moorschlenken in der Abgebrannten Filze bei Pang“, ca. 2,6 km entfernt • „Hubersee“, ca. 3,3 km entfernt
geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatschG	<u>Bestand:</u> <ul style="list-style-type: none"> • im Vorhabenbereich keine geschützten Landschaftsbestandteile • „Feuchtwiesen nördlich Bad Feilnbach“, ca. 1,0 km vom Änderungsbereich entfernt
Naturwaldreservate	<u>Bestand:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Naturwaldreservat „Neukreut“, ca. 0,6 km vom Änderungsbereich entfernt (im FFH-Gebiet „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“)
gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatschG	<u>Bestand:</u> <u>Änderungsbereich</u> <ul style="list-style-type: none"> • im Vorhabengebiet keine Biotopflächen amtlich ausgewiesen • im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (PAN 2024) wurden im Änderungsbereich jedoch folgende nach § 30 BNatSchG geschützte Bestände erfasst: <ul style="list-style-type: none"> • 1.886 m² Flutrasen (extensiv genutzt) • 630 m² Auwälder • 774 m² Großröhrichte außerhalb der Verlandungsbereiche • 229 m² Großröhrichte der Verlandungsbereiche • 189 m² Großseggenriede außerhalb der Verlandungsbereiche • 393 m² Großseggenriede der Verlandungsbereiche <u>Umfeld:</u> <u>Amtlich kartierte Biotope südlich der A8 (kürzeste Entfernung zum geplanten Logistikzentrum/Zufahrtsstraße, in Klammern u den südöstlichen Ausgleichs-/Ökokontoflächen)</u>

Schutzkriterien	Bestand
	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop Nr. 8138-1098 „Teiche zwischen Eulenu- und Schlöttengraben“, ca. 130 (55) m entfernt • Biotop Nr. 8138-0166 „Feuchtwald W-Eulenu, ca. 240 (230) m entfernt • Biotop Nr. 8138-0167 „Eulenuer Filze“, ca. 310 (270) m entfernt • Biotop Nr. 8138-1099 „Teich zwischen Röthenbach und Erlenugraben“, ca. 360 (325) m entfernt • Biotop Nr. 8138-1097 „Zulauf des Schlöttengrabens mit Gehölzsaum“, ca. 370 m entfernt (unmittelbar an Ausgleichs-/Ökokontofläche D angrenzend) • Biotop Nr. 8138-0182-001 „Bisonweide“, ca. 470 (135) m entfernt <p><u>Amtlich kartierte Biotope nördlich der A8</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 8138-0157-001 „Willinger Filze, Torfstichgebiet SO-Pullach, ca. 320 m entfernt • 8138-0158-003 „Bademoordeponie im Willinger Moos“, ca. 360 m entfernt • 8138-0164-001 „Begleitgehölze, Großseggenriede und Schilf entlang von Bachläufen, ca. 480 m entfernt • 8138-0164-002 „Begleitgehölze, Großseggenriede und Schilf entlang von Bachläufen, ca. 210 m entfernt
Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete nach §§ 51, 53 Abs. 4, 73 Abs. 1, 76 WHG	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • weder im Vorhabenbereich noch im näheren Umfeld vorhanden.
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • weder im Vorhabenbereich noch im näheren Umfeld bekannt.
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • weder im Vorhabenbereich noch im näheren Umfeld vorhanden.
Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<p><u>Bestand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • nächstes Baudenkmal (D-1-87-129-113; Wohnstallstadel, Hofkappelle) ca. 300 m südlich des geplanten Logistikzentrums bzw. ca. 120 m von Zufahrtsstraße entfernt

Aussagen im Regionalplan

Im Regionalplan Süd-Ost-Oberbayern (RP 18) BI 3.1 Z) ist der Planungsbe-
reich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. In diesen Gebieten
kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege beson-
deres Gewicht zu. Gemäß Regionalplan sollen die Leistungsfähigkeit des
Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Grö-
ßere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie
die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Aussagen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 3.3 Z) sowie auch dem Regionalplan (RP 18) B II 3.1 Z) soll die Zersiedlung der Landschaft vermeiden werden, neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Da es sich jedoch um ein Logistikzentrum handelt, das auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle angewiesen ist, ist eine Ausnahme zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird (LEP 3.3 Z). Dies wurde in einem Schreiben vom 28.09.2022 der Regierung von Oberbayern auf eine diesbezügliche Anfrage der Gemeinde Bad Feilnbach bestätigt.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

3.1. Schutzgut Mensch

3.1.1. Beschreibung

Wohnfunktion/Lärm:

Die nächste Bebauung befindet sich im Ortsteil Eulenu, wobei der östlich der St 2089 gelegene denkmalgeschützte Gutshof leer steht. Die Gemeinde Bad Feilnbach strebt eine Wiederinbetriebnahme des Gutshofs an. In Diskussion ist u. a. eine Mischnutzung mit Wohnen, Gastronomie, Unterkünften, Gewerbe und Landwirtschaft.

Der Hof westlich der St 2089 ist bewohnt. Er liegt ca. 120 m von der geplanten Zufahrtsstraße entfernt (Einmündungsbereich in die St 2089).

Die Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung nördlich der A8 beträgt ca. 715 m. Der Ort Au bei Bad Aibling ist ca. 2,6 km, der Hauptort Bad Feilnbach ca. 3 km vom Geltungsbereich entfernt.

Durch die Nähe zur A8 sowie zur Staatsstraße St 2089 besteht im Änderungsbereich bereits eine starke Vorbelastung durch Lärmemissionen. Für die St 2089 wurde i. R. des Verkehrsgutachtens (SCHLOTHAUER & WAUER 2024) eine Verkehrsbelastung von aktuell 10.970 Kfz/Tag ermittelt. Auf der A8 wurden 2021 an den automatischen Zählstellen Irschenberg bzw. Rosenheim-West der Bundesanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (bast) 64.244 bzw. 76.154 Kfz/Tag gezählt.

Die Umgebungslärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen in Bayern (Pegelraster LDEN) von 2022 ergab im Änderungsbereich eine Lärmbelastung von max. 70-74 dB (A) bzw. ≥ 75 dB (A) unmittelbar entlang der A8. Im Bereich von Eulenu wurde ein Lärmpegel von 65-69 dB (A) gemessen.

Erholung:

Nach dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern - Landschaftserleben - Erholung für die Region 18 Südostoberbayern (LFU 2013a) befinden sich im Änderungsbereich keine regional bedeutsamen naturkundlichen Anziehungspunkte, Schwerpunkte der landschaftsbezogenen Erholung oder Aussichtspunkte. Auch überörtlich bedeutsame Rad- oder Wanderwege sind nicht vorhanden. Die Erholungswirksamkeit der Landschaft wurde mit mittel bewertet.

Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich auch keine lokal bedeutsamen Rad- und Fuß- bzw. Wanderwege sowie auch keine Aussichtspunkte oder Erholungsstätten und Bewirtschaftungsbetriebe. Im Gut Eulenaus könnten zukünftig evtl. eine Gastronomie und Unterkünfte entstehen. Hierzu ist jedoch noch keine Entscheidung gefallen.

3.1.2. *Bewertung / Empfindlichkeit*

Dauerhaft bewohnte Gebäude haben grundsätzlich eine sehr hohe Bedeutung in Bezug auf die Wohnfunktion bzw. das „Schutzgut“ Mensch.

Die trifft auf das Wohngebäude in Eulenaus westlich der St 2089 zu. Das Gut Eulenaus östlich der St 2089 ist aktuell nicht bewohnt. Da eine Wiederinbetriebnahme mit evtl. Wohnnutzung geplant ist, wird ihm vorsorglich ebenfalls eine hohe Bedeutung zugewiesen.

Da sich im Änderungsbereich keine Wohngebäude befinden, sind direkte Beeinträchtigungen bewohnter Bereiche von vorneherein auszuschließen. Damit besteht vor allem eine Empfindlichkeit gegenüber Lärm- oder sonstige Emissionen. Dabei sind die bestehenden Vorbelastungen durch die A8 und St 2089 zu berücksichtigen.

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastungen sowie der fehlenden Wegeerschließung und des Mangels an attraktiven Erholungsplätzen kommt dem Änderungsbereich sowie dem näheren Umfeld aktuell keine bedeutende Erholungsfunktion zu.

3.2. **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

3.2.1. *Beschreibung*

Als Betrachtungsraum für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim als Betrachtungsraum das 500 m Umfeld um die Eingriffsflächen (Logistikzentrum und Zufahrtsstraße) vorgegeben.

Schutzgebiete und besonders geschützte Flächen

Internationale und nationale Schutzgebiete

Im Änderungsbereich befinden sich weder nationale noch internationale Schutzgebiete (s.Tab. 1).

Innerhalb des 500 m-Betrachtungsraums liegen jedoch Teilflächen des FFH-Gebiets Nr. 8138-371 „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“. Bei den betroffenen Lebensraumtypen handelt es sich zum einen um zwei eutrophe Stillgewässer (LRT 3150 „Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrochritions“; LRT nicht im Standarddatenbogen aufgeführt), zum anderen um einen ca. 130 m langen, einreihigen Auwaldsaum entlang eines Zulaufs zum Schlöttengraben (LRT 91E0* „Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)“). Zu den charakteristischen Tierarten des LRT 91E0* zählen u. a. der Schwarzmilan, die Wasserfledermaus und der Biber.

Zu den im FFH-Gebiet geschützten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie gehört das Donau-Neunauge, das naturnahe Fließgewässer besiedelt (vgl. PAN GMBH 2025a).

Die kürzeste Entfernung der Stillgewässer zu den geplanten Bauflächen beträgt ca. 130 m, zum Auwaldbestand ca. 370 m.

In das Schutzgebiet fließen die als Vorfluter des Logistikzentrums vorgesehenen Gräben (Eulenaugraben, Graben im Nordosten) und münden über den Röthenbach in die Kalten.

Alle übrigen Schutzgebiete liegen mindestens 600 m vom vorraussichtlichen Logistikzentrum/ Zufahrtsstraße entfernt (s. Tab. 2) und damit außerhalb des Betrachtungsraums.

Wegen seiner besonderen Bedeutung wurde aber auch das FFH-Gebiet Nr. 8138-372 „Moore um Raubling“, das darüber hinaus auch als Feuchtgebiet internationaler Bedeutung (RAMSAR-Gebiet) „Moore im Rosenheimer Becken“ (Nr. 2444) ausgewiesen ist, in die Auswirkungsanalyse miteinbezogen. In dem Gebiet sind dystrophe Seen und Teiche, Pfeifengraswiesen, verschiedene Moortypen und Moorwälder geschützt (vgl. PAN GMBH 2025b).

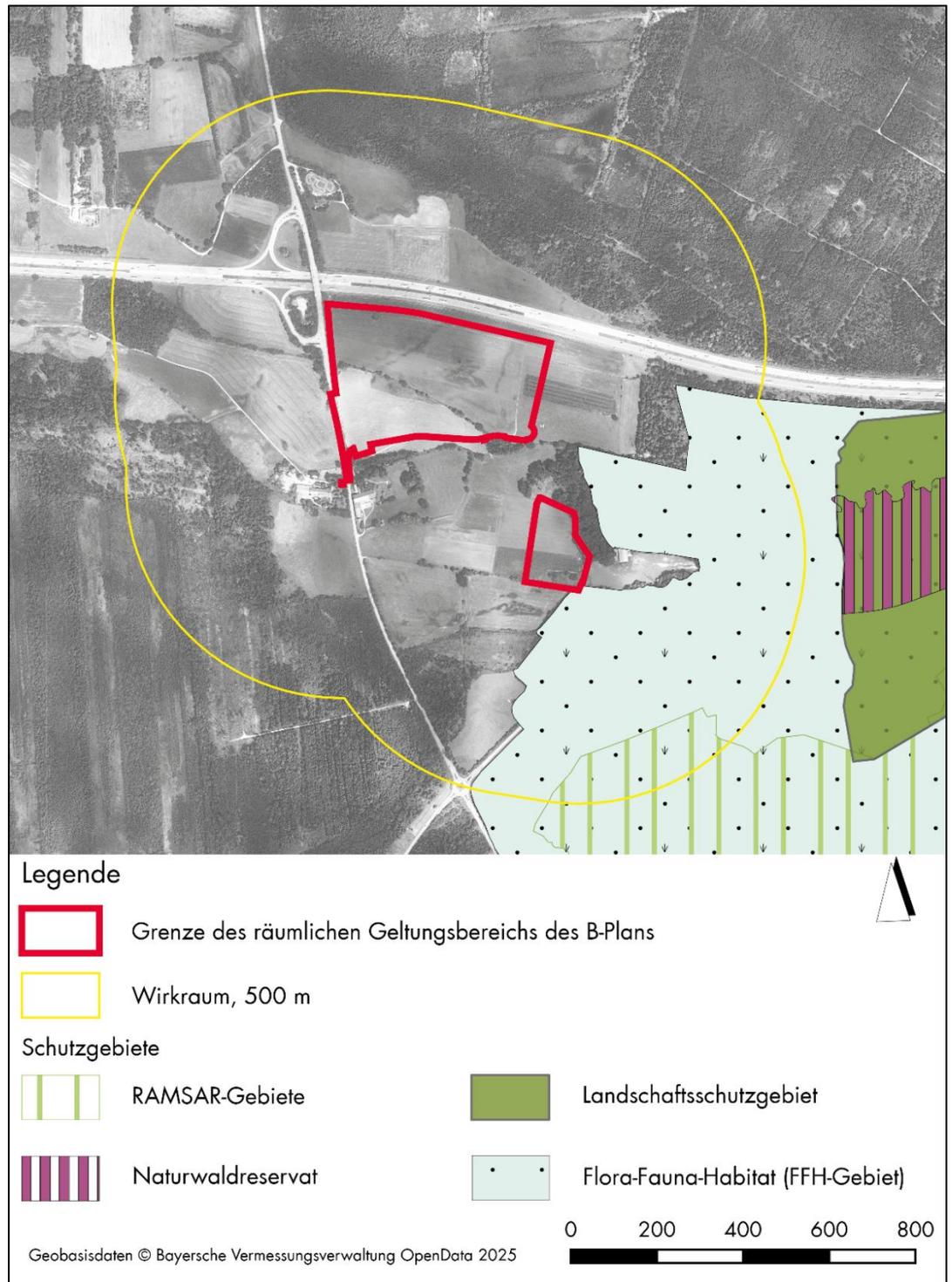


Abb. 4: Schutzgebiete im Umfeld des Änderungsbereichs: Hier vorsorgliche Betrachtung des größeren Wirkungsraumes des nachfolgenden Bebauungsplanes, FNP Änderungsbereich ist auf den westlichen Teilbereich beschränkt, vgl. Abb. 1

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Flachland)

Im Geltungsbereich sowie im direkten Umfeld befinden sich keine amtlichen Biotopflächen (s. Abb. 5, Tab. 2).

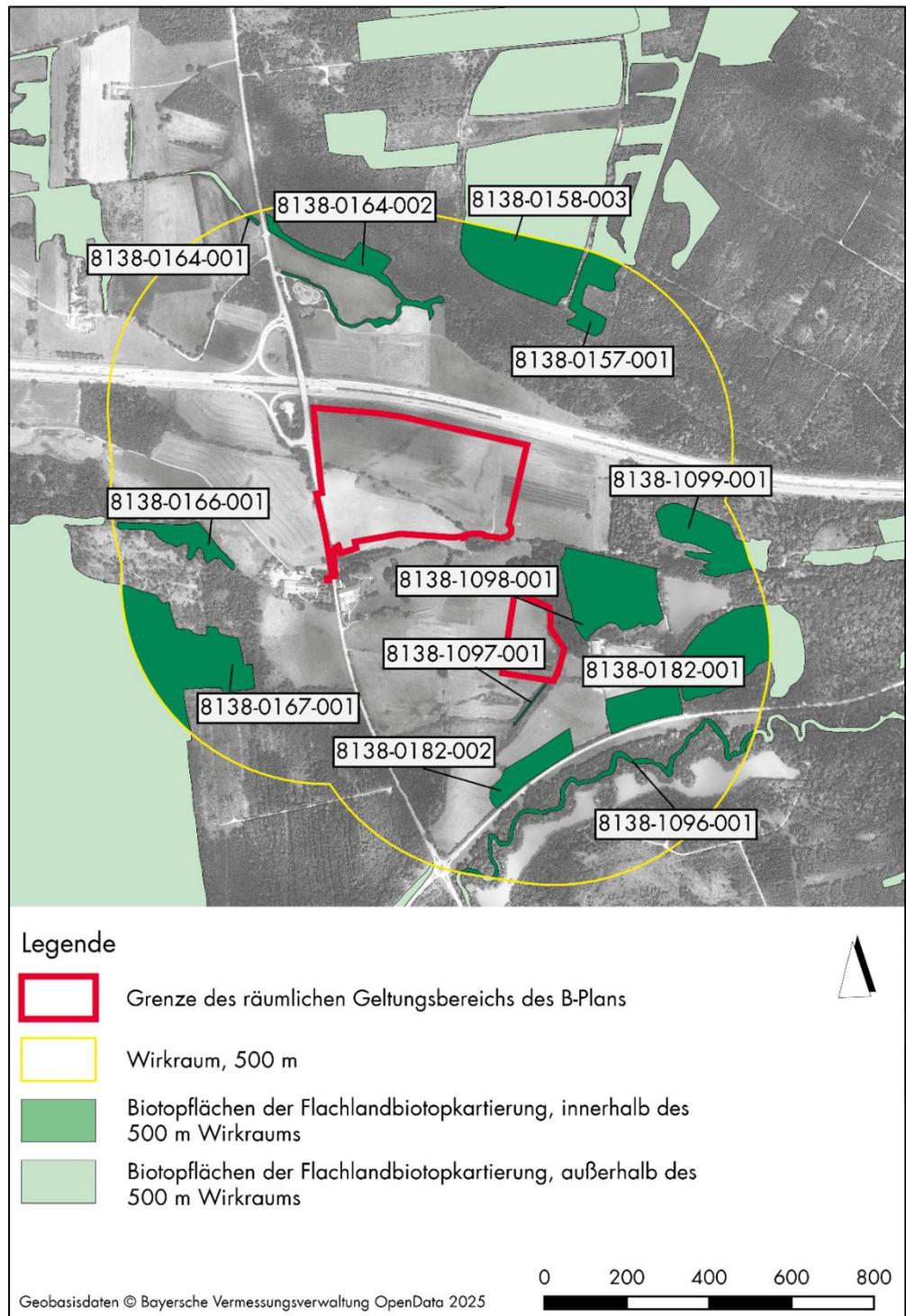


Abb. 5: Amtlich kartierte Biotopflächen im Umfeld des Änderungsbereichs: Hier vorsorgliche Betrachtung des größeren Wirkungsraumes des nachfolgenden Bebauungsplanes, FNP Änderungsbereich ist auf den westlichen Teilbereich beschränkt, vgl. Abb. 1

Südlich der Autobahn liegen die nächsten Biotopflächen im östlich angren-

zenden FFH-Gebiet „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ in einer Entfernung von ca. 130–470 m bzw. westlich der Staatsstraße St 2089 in einer Entfernung von ca. 240–310 m vom Änderungsbereich. Weitere Biotopflächen befinden sich - durch die Autobahn abgetrennt - im Norden des Änderungsbereiches.

Flächen des Ökoflächenkatasters

Im Änderungsbereich befinden sich keine Ökokontoflächen.

Nördlich der A8 liegen die nächstgelegenen Ökokontoflächen im Willinger Filz (4 Flächen: Nr. 164877, 164882, 164879, 164883; ins. ca. 63,3 ha) in einer Entfernung von mind. 310 m sowie am Höllußgraben (Nr. 170973, ca. 4,6 ha) in einer Entfernung von ca. 820 m. Südlich der A8 ist im Eulenaer Filz westlich des vorraussichtlichen Logistikzentrums eine Fläche (Nr. 1005776; 2 Teilflächen; ins. ca. 27 ha) im Ökoflächenkataster aufgeführt, die kürzeste Entfernung beträgt ca. 370 m. Eine weitere Ökokontofläche (Nr. 169354; 2 Teilflächen; ins. 0,275 ha) befindet sich im FFH-Gebiet „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ westlich der St 2010 in einer Entfernung von ca. 600 m.

Bedeutung des Gebiets gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rosenheim (StMLU 1995)

Der Vorhabenbereich liegt in den „Rosenheimer Stammbeckenmooren“ (s. Abb. 6). Dabei handelt es sich mit einer Fläche von 43 km² um einen der größten Moorkomplexe Bayerns und Süddeutschlands.

Aufgrund der Größe, Naturnähe und engen Verzahnung bedrohter Feuchtlebensräume sowie der Vorkommen naturschutzfachlich wertvoller Arten und prioritärer Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurde das Gebiet gemäß ABSP als landesweit bedeutsam eingestuft und die Nieder- bzw. Hochmoore als Schwerpunktgebiete des Naturschutzes abgegrenzt.

Als Ziele und Maßnahmen wurden - neben der Optimierung/Wiederherstellung des biotopprägenden Bodenwasserhaushalts der Moorflächen - u. a. festgeschrieben:

- Wiederherstellung des Verbunds zwischen Hochmoorflächen
- Renaturierung der heute intensiv landwirtschaftlich genutzten Randbereiche im Umgriff der Moorflächen
- Wiederherstellung des Verbunds zwischen den bestehenden Restflächen durch Nutzungsextensivierung der dazwischenliegenden Flächen

Auf Grundlage des ABSP wurden in den zentralen Mooren im Rahmen verschiedener Naturschutz-Projekte (BayernNetzNatur-Projekt „Rosenheimer Stammbeckenmoor“, LIFE-Natur-Projekt, Klimaprogramm Bayern 2050 Moore) bereits ca. 650 ha Moorfläche angekauft und renaturiert. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen des Ökokontos derzeit umgesetzt oder sind geplant. Die bisher durchgeführten großflächigen Maßnahmen haben die Qualität der bedrohten Moorlebensräume bereits deutlich verbessert, dieser Prozess wird sich durch die vorraussichtlichen Renaturierungen weiter fortsetzen. Damit wurde und wird das Potenzial für den Erhalt, die Stabilisierung

und Wiederansiedlung von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten geschaffen, die von dem großräumigen Biotopverbund profitieren.

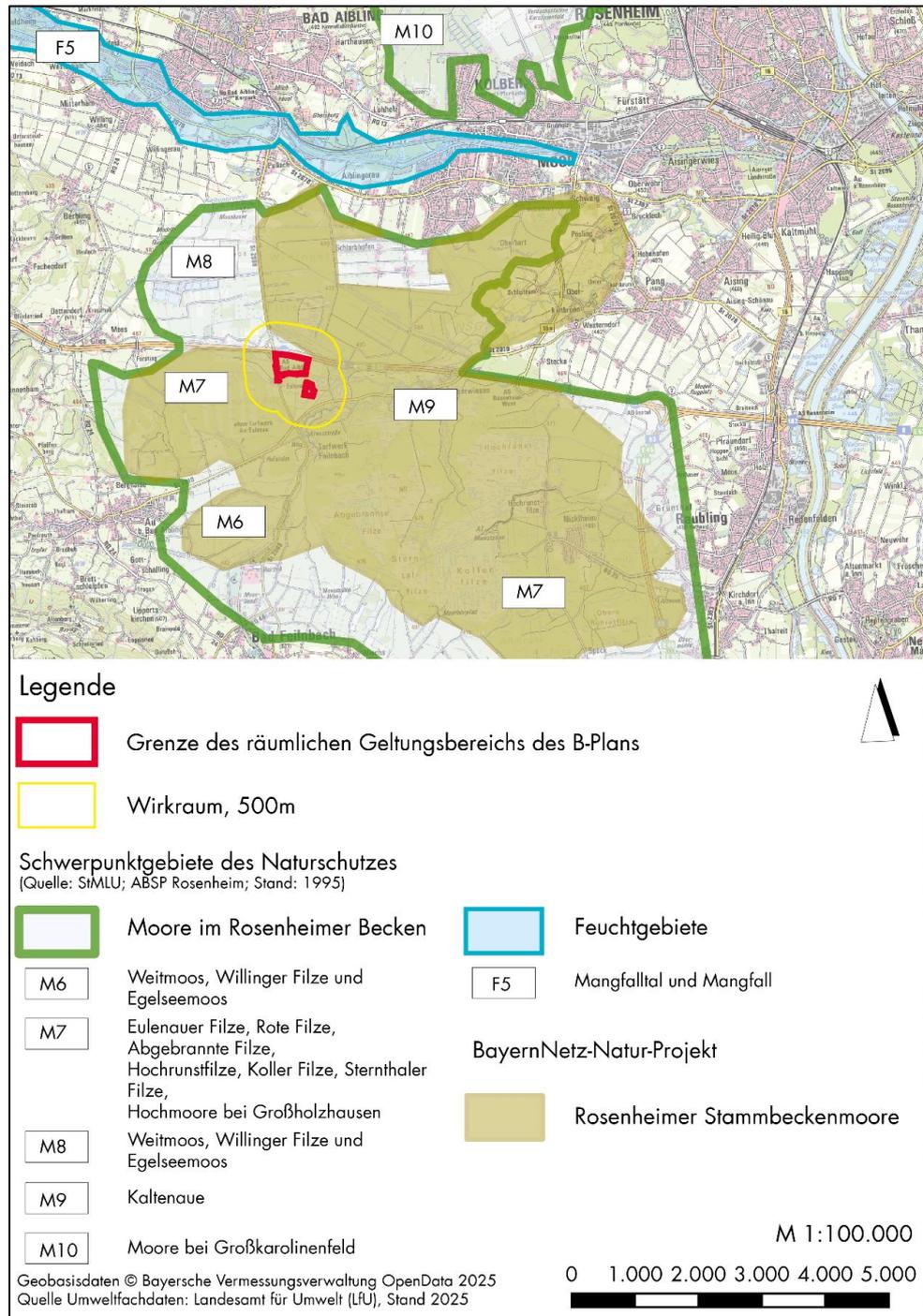


Abb. 6. Lage der Moore im Rosenheimer Becken (Schwerpunktgebiete des Naturschutzes) und des BayernNetzNatur-Projekts: Hier vorsorgliche Betrachtung des größeren Wirkungsraumes des nachfolgenden Bebauungsplanes, FNP Änderungsbereich ist auf den westlichen Teilbereich beschränkt, vgl. Abb. 1

Landschaftsrahmenplanung Bayern

Im der Schutzgutkarte Arten und Lebensräume der Landschaftsrahmenplanung in Bayern (LFU 2016) wurde die Bedeutung des Änderungsbereichs mit „überwiegend gering“ eingestuft. Das benachbarte Auer Weidmoos und die Moore bei Raubling habe eine sehr hohe Bedeutung, die Moorflächen westlich der St 2089 und nördlich der A8 eine hohe Bedeutung.

Vegetation im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

2024 wurde im Geltungsbereich sowie in den südlich und östlich daran angrenzenden Flächen eine Kartierung nach Biotopwertliste BayKompV (PAN GMBH 2024) durchgeführt.

Im nördlich gelegenen Teil des Änderungsbereichs konnten folgende nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotopflächen festgestellt werden (s. Abb. 7):

- Flutrasen (Biotop- und Nutzungstyp: G231 / Biotoptyp: GN00BK): insgesamt 4 Teilflächen, Gesamtfläche: 0,179 ha
- Großseggenriede eutropher Gewässer (Biotop- und Nutzungstyp: R322 / Biotoptyp: VC00BK): insgesamt 13 Teilflächen im Verlandungsbereich des Eulenaugrabens südlich des vorraussichtlichen Logistikzentrums, Gesamtfläche: 0,039 ha
- Weichholzaunenwälder - junge bis mittlere Ausprägung (Biotop- und Nutzungstyp: L521 / Biotoptyp: WA91E0*): insgesamt 6 Teilflächen entlang des Eulenaugrabens südlich des vorraussichtlichen Logistikzentrums, Gesamtfläche: 0,063 ha
- Zusätzlich in den südöstlich gelegenen Ausgleichsflächen C/D:
- Großseggenriede außerhalb der Verlandungsbereiche (Biotop- und Nutzungstyp: R31 / Biotoptyp: GG00BK): insgesamt 2 Teilflächen: Gesamtfläche: 0,019 ha (189 m²)
- Schilflandröhricht (Biotop- und Nutzungstyp: R111 / Biotoptyp: GR00BK): 0,053 ha (533 m²)
- Sonstige Landröhrichte (Biotop- und Nutzungstyp: R113 / Biotoptyp: GR00BK): insgesamt 2 Teilflächen: Gesamtfläche: 0,024 ha (241 m²)
- Sonstige Wasserröhrichte (Biotop- und Nutzungstyp: R123 / Biotoptyp: VH00BK): 0,023 ha (229 m²)

Den weitaus größten Teil (89 %) des Änderungsbereichs nehmen Intensivgrünland (75,2 %) sowie - im Norden und Osten - intensiv bewirtschaftete Äcker (13,8 %) ein.

Der Eulenaugraben, der das Gebiet in West-Ost-Richtung durchfließt, zeichnet sich durch eine naturnahe Entwicklung aus. Stellenweise sind Uferabbrüche, Anschwemmungen und leichte Mäander ausgebildet, die die Strukturvielfalt erhöhen. Im Verlandungsbereich des Grabens finden sich Großseggenriede. An den Graben grenzen abschnittsweise einreihige Gehölzbestände (Weichholzauwald im östlichen bzw. sonstige Gewässerbegleitgehölze im westlichen Teil) an, unterbrochen von mäßig extensiv genutzten Grünlandstreifen. Kleinflächig sind artenarme bis mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren ausgebildet.

Der Entwässerungsgraben im Nordosten wird vermutlich regelmäßig geräumt. Am Grabenrand ist eine schmale, mäßig artenreiche Staudenflur ausgebildet sowie am nördlichen Ufer zusätzlich ein schmaler Streifen mäßig extensiv genutzten Grünlands.

Am Nordrand des Änderungsbereichs befinden sich zwei alte Laubbäume.

Im Bereich der vorraussichtlichen Zufahrtsstraße stehen unmittelbar an der Einmündung in die St 2089 einzelne alte Hybrid-Pappeln, entlang der St 2089 sind mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren ausgebildet. Im Bereich der Querung des Eulenaugrabens grenzen südlich Gewässerbegleitgehölze (kein Auwald) sowie und eine strukturarme Fichtenanpflanzung an.

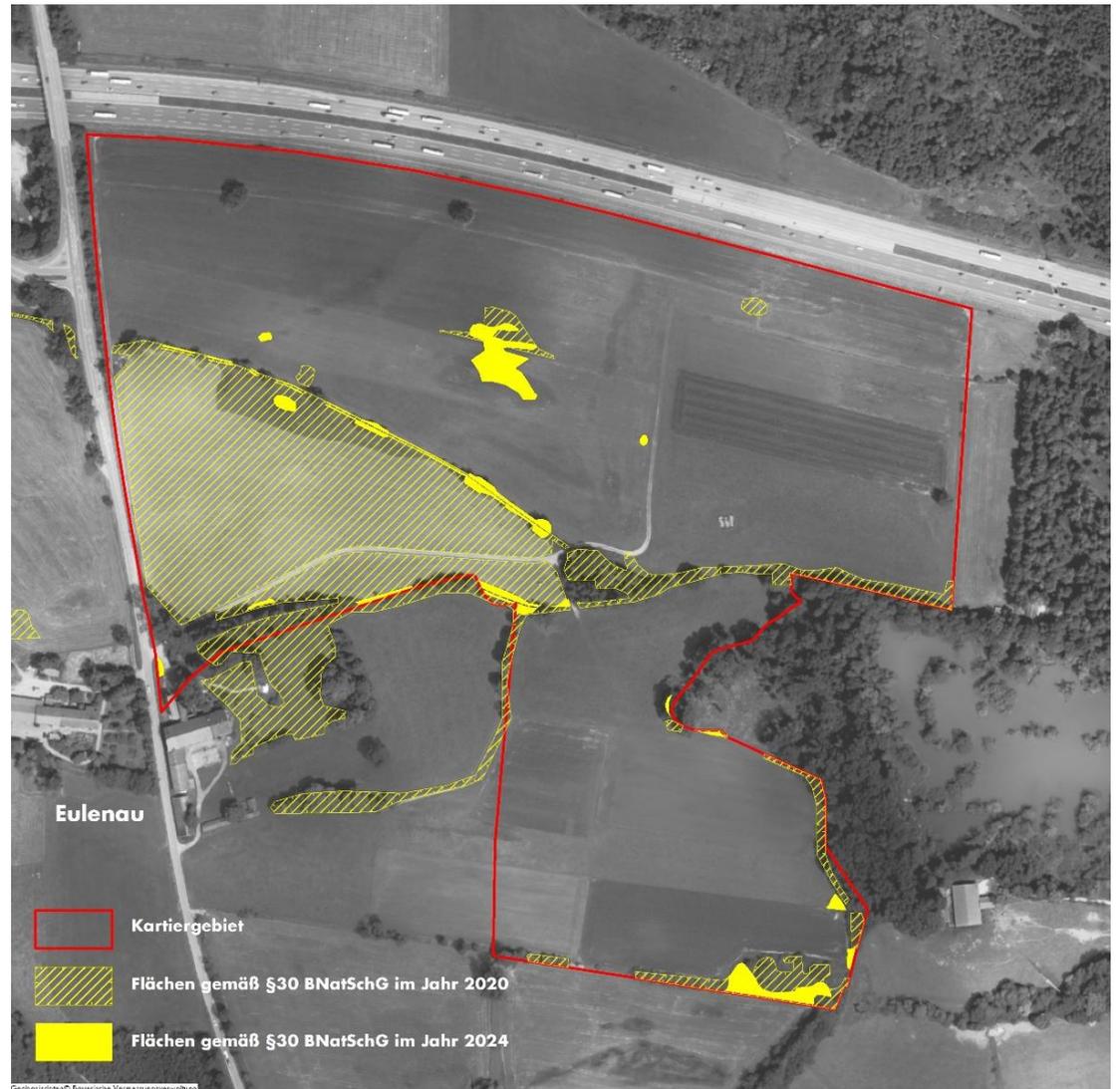


Abb. 7: Nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotopflächen im Änderungsbereich und Umfeld: Hier vorsorgliche Betrachtung des größeren Wirkungsraumes des nachfolgenden Bebauungsplanes, FNP Änderungsbereich ist auf den westlichen Teilbereich beschränkt, vgl. Abb. 1

Bei der Kartierung 2024 ergaben sich erhebliche Unterschiede zu der 2020 vom Büro Schneider durchgeführten Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (SCHNEIDER 2020). Innerhalb des Änderungsbereichs fällt vor allem auf,

dass die Wiese südlich des Eulenaugrabens, die 2020 noch als nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Extensivwiese eingestuft wurde, 2024 nur noch als Intensivgrünland (BNT: G 11) gewertet werden konnte. Die Gründe für den Rückgang der Artenvielfalt auf der Fläche sind nicht bekannt.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten

Datengrundlagen

Im Jahr 2020 wurde bereits eine saP (MANHART 2020) zum Gewerbegebiet Eulenu durchgeföhrt. Der damalige Geltungsbereich war im Vergleich zum aktuellen Änderungsbereich deutlich größer. Das Gebiet reichte im Süden bis an den Schlöttengraben bzw. den Waldbestand im Südosten und erstreckte sich westlich der St 2089 bis nahe an die angrenzenden Waldbestände (s. Abb. 8).

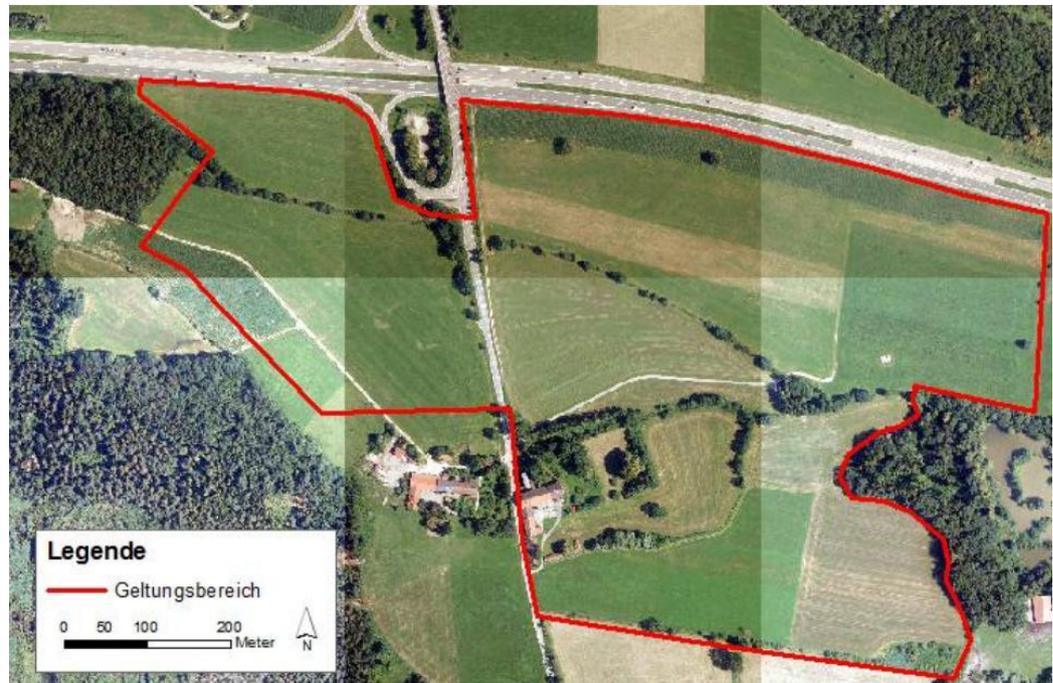


Abb. 8: Geltungsbereich des (damals) geplanten Gewerbegebiets Eulenu (2020)

2020 wurden im Rahmen der saP folgende Tierarten bzw. Artengruppen kartiert, wobei das Untersuchungsgebiet i. W. den Umgriff des damaligen Geltungsbereichs umfasste:

- Säuger: Biber, Fledermäuse (inkl. geeigneter Quartierbäume), Haselmaus
- Brutvögel (inkl. Erfassung von Höhlenbäumen, die als Nistplätze für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter geeignet sind)
- Reptilien
- Amphibien
- Insekten: Tagfalter der Gattung Phengaris

Da sich der Lebensraum in der Zwischenzeit nicht entscheidend verändert

hat, ist weiterhin mit dem gleichen Artenspektrum zu rechnen. Eine Aktualisierung der Vorkommen wurde mit Ausnahme des Schwarzmilans (PAN GMBH 2025c) nicht vorgenommen.

Die Vegetation/ Pflanzen wurde sowohl 2020 (SCHNEIDER 2020) als auch 2024 (PAN GMBH 2024) erfasst.

Für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel, die sich durch eine hohe Mobilität und z. T. große Aktionsräume auszeichnen, wurde zusätzlich eine großräumige Verbundanalyse durchgeführt (PAN GMBH 2025b). Dazu wurden die Fledermaus- und Vogeldaten von 1990 bis 2023 der Artenschutzkartierung (ASK) aus folgenden Gemeinden im Umfeld des Vorhabengebietes verwendet: Irschenberg, Bad Feilnbach, Rohrdorf, Bruckmühl, Neubeuern, Fischbachau, Großkarolinenfeld, Bad Aibling, Raubling, Stadt Rosenheim, Kolbermoor. Aus dem Online-Portal ornitho.de standen die Daten aus den Jahren 2019–2024 für einen Bereich von 2,5 km um der Änderungsbereich zur Verfügung. Diese wurden durch zahlreiche Daten von NIGGL zum Fernpeiler Weidmoos aus dem gleichen Zeitraum ergänzt.

Biber

Der Biber konnte 2020 am Eulenaugraben anhand von Fraß- und Austrittsspuren nachgewiesen werden. 2024 befand sich ein Biberanstau im Bereich der Gabelung des Grabens.

Außerhalb des Änderungsbereichs besiedelt der Biber neben der Kalten auch andere Gewässer in der Kaltenaue und im Auer Weidmoos.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet 2020 kommen insgesamt neun artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten vor, bei weiteren acht Arten ist ein Vorkommen möglich. In einer Scheune in Eulenaue südlich des Vorhabengebiets wurden Quartiere von Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Großer Abendsegler sowie der vom Aussterben bedrohten Wimperfledermaus nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet wurden insbesondere entlang der linearen Gehölzstrukturen an Gräben und Waldrändern hohe Flugaktivitäten registriert. Diese Strukturen stellen für strukturgebunden fliegende Fledermausarten essenzielle Leitlinien auf Transferflügen zwischen Quartier und Nahrungsgebieten dar und werden häufig selbst bereits als Jagdgebiete genutzt. Einige Fledermausarten (Mopsfledermaus, Wasserfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr) zeichnen sich zudem durch eine hohe oder zumindest mittlere Lichtempfindlichkeit aus.

Vögel

Bei der Vogelkartierung von MANHART (2020) konnten im Änderungsbereich und seinem Umfeld 40 Vogelarten nachgewiesen werden, zwei weitere Arten wurden als potenziell vorkommend eingestuft. Bei 21 Arten handelt es sich um „Allerweltsarten“, die aufgrund ihrer Häufigkeit und weiten Verbreitung grundsätzlich weniger gefährdet sind und deren guter Erhaltungszustand

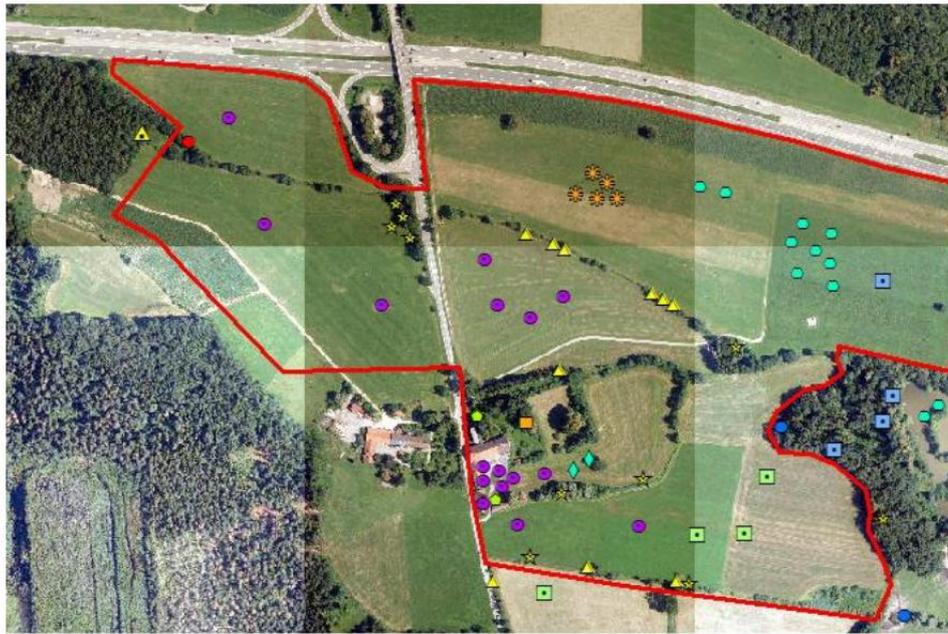
durch Einzelvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Die restlichen 21 Vogelarten sind entsprechend der Liste des LfU für den Landkreis Rosenheim (LfU 2025) planungsrelevant.

Im Änderungsbereich selbst brüteten 2020 nur die Goldammer sowie ggf. der Kuckuck (Brutparasit). Wahrscheinliche Brutplätze befinden sich entlang des Eulenaugrabens, der in einem Abstand von ca. 10 m vom vorraussichtlichen Logistikzentrum verläuft (vgl. Abb. 7, Tab. 3).

Die Brutplätze der im Umfeld nachgewiesenen Brutvögel liegen mindestens 130 m (Star), zumeist mehrere 100 m vom vorraussichtlichen Logistikzentrum entfernt. Viele der Arten (Rauchschwalbe, Feld- und Haussperling, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Star) sind an Gebäude und menschliche Aktivitäten gewohnt.

Bei den Kartierungen 2020 wurden auch Schwarz- und Rotmilan mehrmals im Umfeld des jetzigen Vorhabensbereichs beobachtet (vgl. Abb. 7). Während der nächstgelegene Brutplatz des Rotmilans ca. 1 km entfernt ist, verweist MANHART (2020) in seinen saP-Unterlagen auf einen Schwarzmilan-Horst im südöstlichen Teil des damaligen Untersuchungsgebiets (vgl. Abb. 8). Dieser Horststandort wurde bei einer Begehung im Januar 2025 kontrolliert (PAN GMBH 2025c), konnte jedoch nicht mehr vorgefunden werden. Bei einer nochmaligen Begehung Ende April 2025 wurden südlich des alten Horststandorts zwei neue Nester entdeckt. Aufgrund der Lage und Größe handelt es sich bei dem südlich gelegenen Horst vermutlich um einen Schwarzmilanhorst. Bei der Begehung wurden keine Hinweise auf eine Brut in dem Horst beobachtet. Da der Horst seit dem Frühjahr 2025 neu gebaut wurde, wird aber davon ausgegangen, dass dieser Horst aktuell als Brutplatz genutzt wird.



Quelle:
MANHART
(2020)



Abb. 9: Nachweise Brutvögel und Nahrungsgäste 2020

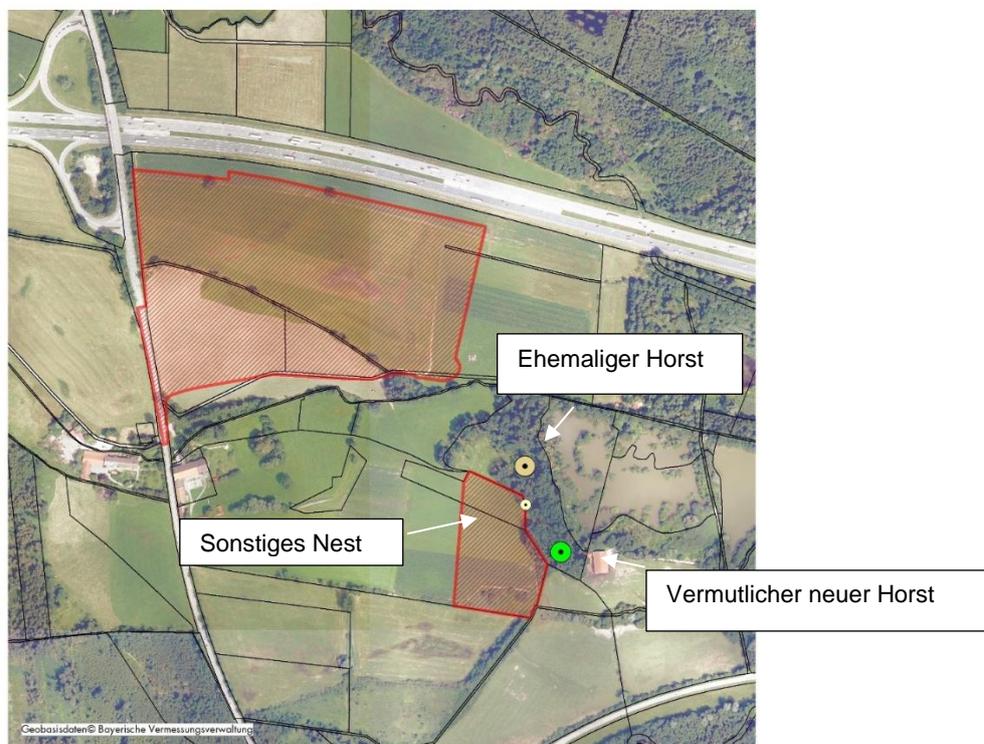


Abb. 10: Lage ehemaliger und (vermutlich) neuer Schwarzmilan-Horst

Von den möglichen und wahrscheinlichen Brutvögeln wurde lediglich die Rauchschwabe bei der Nahrungssuche im Geltungsbereich beobachtet. Weitere 2020 im Änderungsbereich beobachtete Nahrungsgäste waren der Weißstorch und der Graureiher (vgl. Abb. 7).

Im Rahmen der großräumigen Verbundanalyse (PAN GMBH 2025c) wurden im Großraum um der Änderungsbereich insgesamt 41 artenschutzrechtlich relevante Vogelarten festgestellt. Im Betrachtungsraum (500 m-Radius) konnten vier zusätzliche Arten nachgewiesen werden, davon zwei mögliche Brutvögel (Grauspecht, Kleinspecht) sowie zwei Nahrungsgäste (Kranich, Schwarzstorch, vgl. Abb. 9). Nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde hält sich auch der Wanderfalke vereinzelt zur Nahrungssuche im Vorhaben- gebiet auf. Für weitere vier Vogelarten (Baumfalke, Rohrweihe, Uhu, Wespenbussard) mit großem Aktionsradius ist die Nutzung des Gebiets zur Nahrungssuche nicht auszuschließen. Alle übrigen Arten, die nach der großräumigen Verbundanalyse im weiteren Umfeld vorkommen, finden im Vorhabengebiet keine geeigneten Brut- oder Nahrungshabitate. Dies trifft auch - mit Ausnahme von Kranich und Schwarzstorch - auf alle Vogelarten zu, die bei der Meldung der Rosenheimer Stammbeckenmoore als RAMSAR-Gebiet aufgeführt wurden.

Zusammenfassend sind die Vogelvorkommen im Änderungsbereich und im Umfeld in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Tab. 3: Liste der planungsrelevanten Vogelarten nach Abschichtung bzw. den Ergebnissen der ornithologischen Kartierung und Verbundanalyse

RL D = Rote Liste Deutschland (RYS LAVY et al. 2020), RL BY = Rote Liste Bayern (RUDOLPH et al. 2016): - = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet

*: potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend

EHZ: Erhaltungszustand (kontinentale biogeographische Region): B = Brutvorkommen; g = günstig; u = ungünstig/unzureichend; s = ungünstig/schlecht

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	EZK/B
Brutvögel im Vorhabenbereich				
Goldammer	<i>Emberiza citronella</i>	-	-	g
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	3	g
Mögliche Brutvögel im 500 m Betrachtungsraum				
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	u
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	3	-	u
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	-	u
Grauspecht	<i>Picus canus</i>	-	2	u
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	-	u
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	V	3	g
Rauchschalbe	<i>Hirudo rustica</i>	V	V	u

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	EZK/B
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	-	-	g
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	3	g
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	-	-	g
Nahrungsgäste/Durchzügler im Vorhabensbereich				
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	V	-	u
Kranich	<i>Grus grus</i>	1	-	u
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	g
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	-	V	g
Nahrungsgäste/Durchzügler im Betrachtungsraum				
Graugans	<i>Anser anser</i>	-	-	g
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	g
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	V	-	g
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	-	-	g
Silberreiher	<i>Egretta alba</i>		R	g
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	-	u
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	-	-	g
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	-	g
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	2	-	s
Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	-	-	g
Vögel mit großem Aktionsradius, die das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen könnten				
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	-	3	g
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	-	-	g
Uhu	<i>Bubo bubo</i>	-	-	g
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	V	V	g

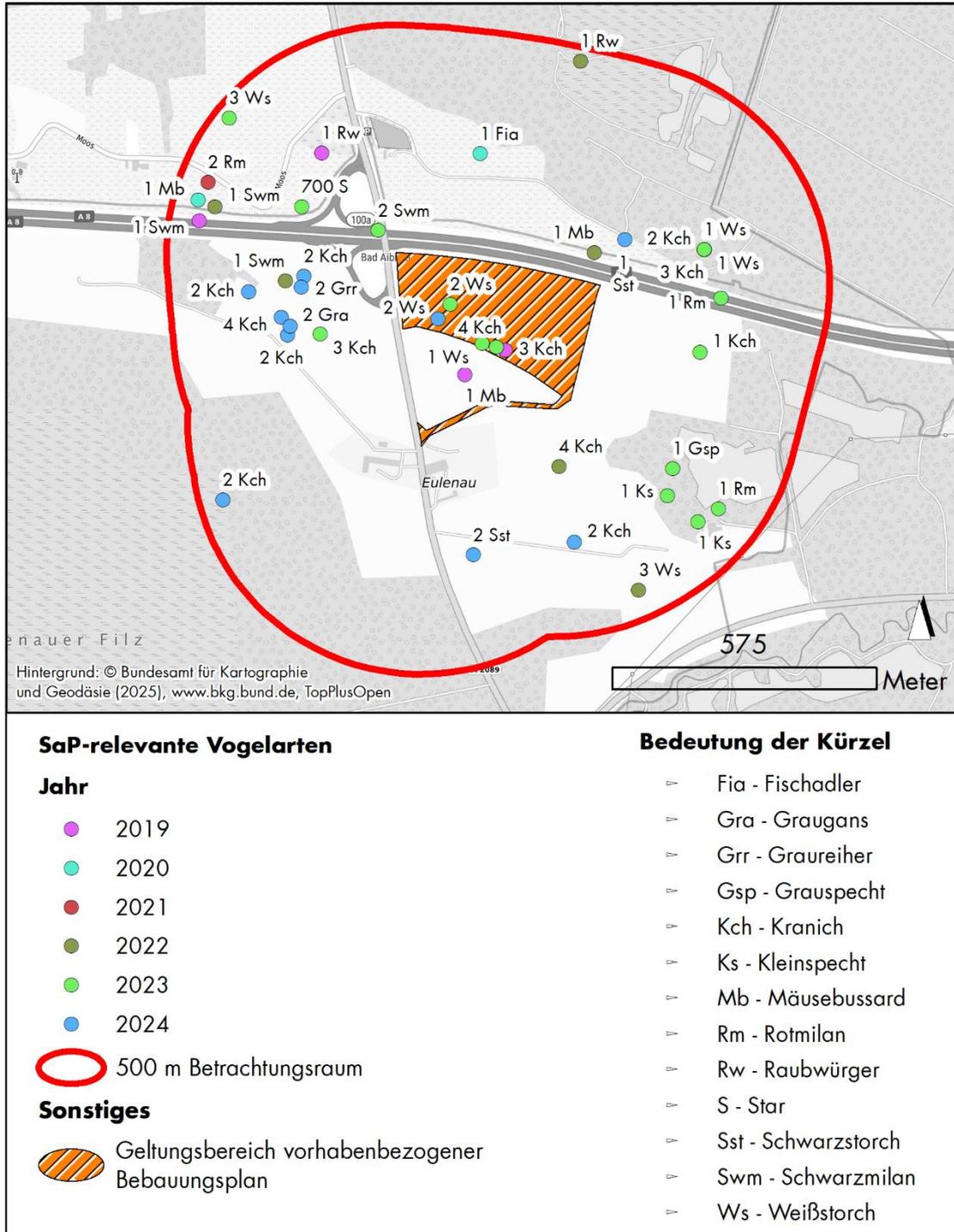


Abb. 11: Im Zeitraum 2019 bis 2024 im Betrachtungsraum nachgewiesene Vogelarten (Quelle: ornitho.de)

Sonstige artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen

Bei den Kartierungen 2020 konnten keine Nachweise von für den Landkreis Rosenheim artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten sowie auch Reptilien- und Amphibienarten (vgl. Anhang, Tab. 6) erbracht werden.

In Bezug auf die artenschutzrechtlich relevanten Tagfalterarten sind aufgrund der Habitatausstattung des Änderungsbereichs nur die Arten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling von Bedeutung, die dort in kleinflächig ausgebildeten Nasswiesenresten oder entlang der Gräben vorkommen könnten. Beide Arten sind auf den Großen Wiesenknopf als Eiablagepflanze angewiesen. Im Rahmen der Kartierungen 2020 sowie 2024 konnten keine Vorkommen der Pflanzenart nachgewiesen werden. Daher ist auch das Vorkommen der beiden Falterarten im Änderungsbereich mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Auch die Haselmaus konnte bei den Kartierungen 2020 nicht festgestellt werden. Im Änderungsbereich befindet sich kein geeigneter Lebensraum für die Art, die artenreiche und lichte Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht besiedelt.

Aufgrund fehlender essenzieller Habitatstrukturen können weiterhin auch Vorkommen von Baumrarder und Fischotter sowie sonstiger für den Landkreis Rosenheim artenschutzrechtlich relevanter Arten (Käfer, Libellen, Weichtiere) ausgeschlossen werden. Für die genannten Arten sind auch in der Artenschutzkartierung des LFU (2020) keine Nachweise im Änderungsbereich und im Umfeld (500 m-Radius) aufgeführt.

Vorkommen sonstiger Arten

Sonstige naturschutzfachlich relevante Arten aus Artengruppen, die nicht explizit untersucht wurden, sind aufgrund der Habitatausstattung im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

3.2.2. *Bewertung / Empfindlichkeit*

Der Änderungsbereich befindet sich in der Nähe der FFH-Gebiete Auer Weidmoos und Moore um Raubling. Außerdem liegt es in den „Rosenheimer Stammbeckenmooren“, lt. ABSP einem „Schwerpunktgebiet des Naturschutzes“.

Bei den Flächen selbst handelt es sich jedoch überwiegend um Acker und Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten (vgl. Bewertung im Rahmen der Landschaftsrahmenplanung Bayern und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Bayerischen Kompensationsverordnung).

Wertvollere, nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Vegetationsflächen nehmen nur eine Fläche von insgesamt 0,28 ha ein.

Mit dem Biber und der Goldammer (sowie evtl. dem Kuckuck) haben drei artenschutzrechtlich relevante Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gebiet. Andere Arten wie der Schwarzmilan brüten im Umfeld, könnten aber durch Kulissenwirkungen oder Beunruhigung von dem Vorhaben betroffen sein.

Für Fledermäuse sind die Gehölze am Eulenaugraben und südlich der voraussichtlichen Zufahrtstraße Leitlinien, an denen sie sich bei Transferflügen orientieren.

Mehrere andere Arten nutzen den Änderungsbereich als gelegentliches Nahrungshabitat (Weißstorch, Kranich etc.). Da im Umfeld großflächig besser geeignete Nahrungsflächen vorhanden sind, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es sich um existenziell notwendige Flächen für die Arten handelt.

Trotz der überwiegend intensiv genutzten Flächen wird wegen der Nutzung durch geschützte Tierarten von einer mittleren Bedeutung des Änderungsbereichs für Tiere und Pflanzen ausgegangen.

Das Gebiet bzw. die dort und im Umfeld vorkommenden Arten sind empfindlich gegen

- die direkte Überbauung von Lebensräumen
- Kulissenwirkung und Beunruhigung für im Umfeld nachgewiesene Arten
- Lichtimmissionen bei Fledermäusen, die entlang der Leitlinien fliegen.

Eine sehr hohe Bedeutung und Empfindlichkeit haben die angrenzenden FFH-Gebiete Auer Weidmoos und Moore um Raubling. Direkte Auswirkungen durch das Vorhaben sind wegen der Entfernung des Änderungsbereichs von vorneherein auszuschließen. Die Gebiete sind aber auch sehr empfindlich gegenüber Veränderungen des Wasser- und Nährstoffhaushaltes.

3.3. **Schutzgut Fläche**

3.3.1. *Beschreibung*

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine unversiegelte Fläche, die aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche grenzt im Norden an die A8 sowie im Westen an die St 2089 an. Im Gebiet selbst findet sich nur ein unversiegelter Feldweg im Bereich der voraussichtlichen Zufahrtstraße und ein Grünweg entlang der St 2089. Die Fläche befindet sich nicht an einem angebundenen Standort an einem Siedlungsrand, sie liegt damit im planungsrechtlichen Außenbereich.

3.3.2. *Bewertung / Empfindlichkeit*

Das Schutzgut Fläche kann nicht neu generiert werden und steht daher nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Ungenutzte und unversiegelte Flächen haben deshalb grundsätzlich eine hohe Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahmen. Die Begründung von neuen Bauflächen ist durch planungsrechtliche Vorgaben, hier dem LEP Bayern, an enge Vorgaben gebunden.

3.4. **Schutzgut Boden**

3.4.1. *Beschreibung*

Geologische und bodenkundliche Karten

Gemäß der geologischen Karte Bayern (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) handelt es sich im Änderungsbereich um Bach- oder Flussablagerungen aus dem Pleistozän bis Holozän.

In der Bodenübersichtskarte Bayern (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) ist das Vorhabengebiet dem Bodentyp 70a „Bodenkomplex: Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig“ zuzuordnen.

Nach der ingenieurgeologischen Karte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) wird der Baugrundtyp als „bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen“ beschrieben. Als Beispiele für Gesteine werden Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinflächig wechselnd undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen und Umlagerungsbildungen genannt. Die mittlere Tragfähigkeit wird als wechselhaft, mittel, teils hoch eingestuft. Unter allgemeinen Bauhinweisen wird vermerkt: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

In der Moorbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) sind im Änderungsbereich keine Moorböden dargestellt. Die nächstgelegenen Moorkomplexe befinden sich nördlich der A 8 in einer Entfernung von ca. 285 m, westlich der St 2089 ca. 480 m entfernt.

Baugrunderkundungen

2020, 2023 und 2024 wurden im Änderungsbereich Baugrunderkundungen sowie eine Recherche zur Seetonmächtigkeit durchgeführt (CRYSTAL GEOTECHNIK 2020, 2023, 2024). Unter dem Oberboden wird demnach die oberste Schicht (0,6 - 3 m) von Auenablagerungen in Form von überwiegend feinsandig-schluffigem Ton mit sehr variablem organischem Anteil gebildet. Nur im Bereich der vorraussichtlichen Zufahrt wurden Torflagen (in Tiefen zwischen 0,70 m - max. 2,60 m) sowie auch in geringem Umfang Auffüllungen festgestellt. Bei den Auffüllungen handelt es sich v.a. um sandig-schluffige und teils steinige Kiese, die zur Befestigung des bestehenden Feldwegs und seitlich daran angrenzender Bereiche eingebracht wurden. Unter den Auenablagerungen befinden sich großflächige fluviatile, grundwasserführende Kiese (vorwiegend sandig bis schwach sandig) mit einer Mächtigkeit von Ø 3,5 - 3,6 m (max. bis 6,2 m).

In diesem zusammenhängenden Grundwasserleiter liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Die tiefste Bodenschicht unterhalb der fluviatilen Kiese bilden Seeablagerungen des spätwürmeiszeitlichen Rosenheimer Sees mit geringer bis sehr geringer Tragfähigkeit. Dabei ist im Bereich von Eulenu von einer Seetonmächtigkeit von mindestens 100 m, wahrscheinlich 140 m auszugehen.

2024 wurde ein weiteres geotechnisches Baugrundgutachten (OHIN 2024) in Auftrag gegeben. Die einzelnen Bodenschichten wurden i. W. wie folgt beschrieben und bautechnisch bewertet:

- Mutterboden: 0,1 - 0,3 m dicke Schicht über dem gesamten Gelände

- Auenablagerungen: Die Schichtdicke beträgt zwischen 1,0 - 2,40 m.
- Kies: Kiese wurden ab einer Tiefe von 1,30 - 2,40 m unter Gelände angetroffen, die Schichtdicke schwankt zwischen 3,0 - 4,0 m.
- Beckensand: Der Beckensand erstreckt sich zwischen 4,0 - 6,0 m bis i. d. R. 13,0 - 14,0 m Tiefe unter Gelände.
- Seeton: Seeton findet sich i. d. R. ab einer Tiefe von 13,0 - 14,0 m (max. 15 m) unter Gelände.

Bodenfunktionen

Nach § 2 Abs. 2 BBodSchV erfüllt der Boden folgende Funktionen:

- Natürliche Bodenfunktionen:
- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushalts (insbesondere Wasser- und Nährstoffkreisläufe)
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. Abschn. 3.9 - Bodendenkmäler)
- Nutzungsfunktionen, z. B. für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen etc. (für Umweltbericht nicht relevant)

Gemäß der Themenkarte Bodenfunktionen (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) werden folgende Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

- Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker/Grünland): gering
- Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen: mittel
- Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe: sehr gering (besonders durchlässige Böden)
- Rückhaltevermögen Schwermetalle (je nach Schwermetall): gering-mittel
- Rückhaltevermögen organische Schadstoffe (je nach Schadstoff): gering-hoch (Ø mittel)

Bodenschätzung

Gemäß Bodenschätzung des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) wird der Änderungsbereich als Grünland-Acker genutzt. Dabei handelt es sich um schweren Lehm- bis Tonboden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und guten Wasserverhältnissen. Die Wertzahl (Bodenzahl) liegt beim Grünland mit 38-42 leicht über dem Landkreisdurchschnitt von 41, beim Ackerland mit 36-39 deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt von 52.

Standortpotenzial für die natürliche Vegetation

In Bezug auf das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation handelt es sich beim Vorhabengebiet um keinen hochwertigen Sonderstandort wie z. B. eine Moorfläche. Durch das hoch anstehende Grundwasser bzw. die gute

nutzbare Feldkapazität (bindige Auenablagerungen mit geringer Wasserdurchlässigkeit) besteht jedoch das Potenzial, Feuchtlebensräume für gefährdete Lebensgemeinschaften zu entwickeln.

Altlasten, Kampfmittel

In Bezug auf Altlasten sind im Änderungsbereich nach aktueller Datenlage (ABuDIS des Bayerischen Landesamts für Umwelt) keine Altlastenverdachtsflächen mit erheblichen Bodenbelastungen bekannt. Auch eine historische Recherche zu bisherigen Nutzungen im Änderungsbereich sowie Bohrungen i. R. des Baugrundgutachtens (CRYSTAL GEOTECHNIK 2023) ergaben keine Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel im Vorhabengebiet.

3.4.2. *Bewertung / Empfindlichkeit*

Im Änderungsbereich finden sich keine seltenen oder gefährdeten Bodentypen wie Moorböden.

Die Böden im Gebiet weisen eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit und geringe bis mittlere Filter- und Puffereigenschaften auf. Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation wird als mittel eingestuft.

Böden sind allgemein empfindlich gegenüber Versiegelungen und Überbauungen, im Gebiet besteht zusätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen.

3.5. **Schutzgut Wasser**

3.5.1. *Beschreibung*

Oberflächengewässer - Fließgewässer

Durch den Änderungsbereich fließt der Eulenaugraben, der die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässert und in den Röthenbach mündet. Die Breite variiert zwischen 0,5 - 1 m, stellenweise finden sich Aufweitungen bis 1,5 m. Das mittlere Längsgefälle beträgt 0,3 %, optisch weist der Graben nur eine sehr geringe Fließgeschwindigkeit auf. Nach intensiven Niederschlägen korrespondiert das Grundwasser mit dem Graben und drängt an verschiedenen Stellen des Eulenaugrabens an die Oberfläche. Dadurch wird die hydraulische Leistungsfähigkeit eingeschränkt (PADUR & RÖDER 2025).

Im Nordosten des Änderungsbereiches befindet sich ein weiterer Graben, der derzeit die Senken der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entwässert und ebenfalls in den Röthenbach mündet. Die Sohle liegt ca. 20 cm unter dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), das Längsgefälle beträgt ca. 0,2 %.

Die zweite, südlich gelegene Teilfläche des Änderungsbereichs (voraussichtliche Ausgleichs- und Ökokontofläche) grenzt direkt an den Schlöttengraben, der ca. 650 m weiter in den Eulenaugraben mündet.

Flusswasserkörper

Die Gräben im Änderungsbereich zählen nicht zu einem Flusswasserkörper nach der Wasserrahmen-Richtlinie.

Der Kaltenbach, in den die Gräben münden, ist Teil des Flusswasserkörper 1_F552 „Kaltenbach (zur Mangfall) mit Aubach und Jenbach von Bad Feilnbach bis Einmündung Aubach“. Der Flusswasserkörper ist lt. Bewertung zur Wasserrahmenrichtlinie in einem guten ökologischen Zustand.

Überschwemmungsgebiete und Starkregenereignisse

Gemäß UmweltAtlas Bayern, Karte Naturgefahren/ Überschwemmungsgefahren befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut stellt Geländesenken sowie potenzielle Fließwege im Vorhabengebiet dar, die aufgrund der Topografie bei Starkregenereignisse potenziell von Überschwemmungen/Aufstau betroffen sein könnten bzw. in denen potenziell mit einem mäßigen, erhöhten oder starkem Abfluss zu rechnen sein könnte (s. Abb. 12). Starke Abflüsse sind insbesondere im Eulenaugraben sowie im Graben im Nordosten zu erwarten, potenzielle Anstaubereiche sind im Geltungsbereich nur kleinflächig ausgebildet. Konkrete Aussagen zu Fließtiefen, Geschwindigkeiten und Überflutungsgrenzen können aus der Hinweiskarte nicht getroffen werden.

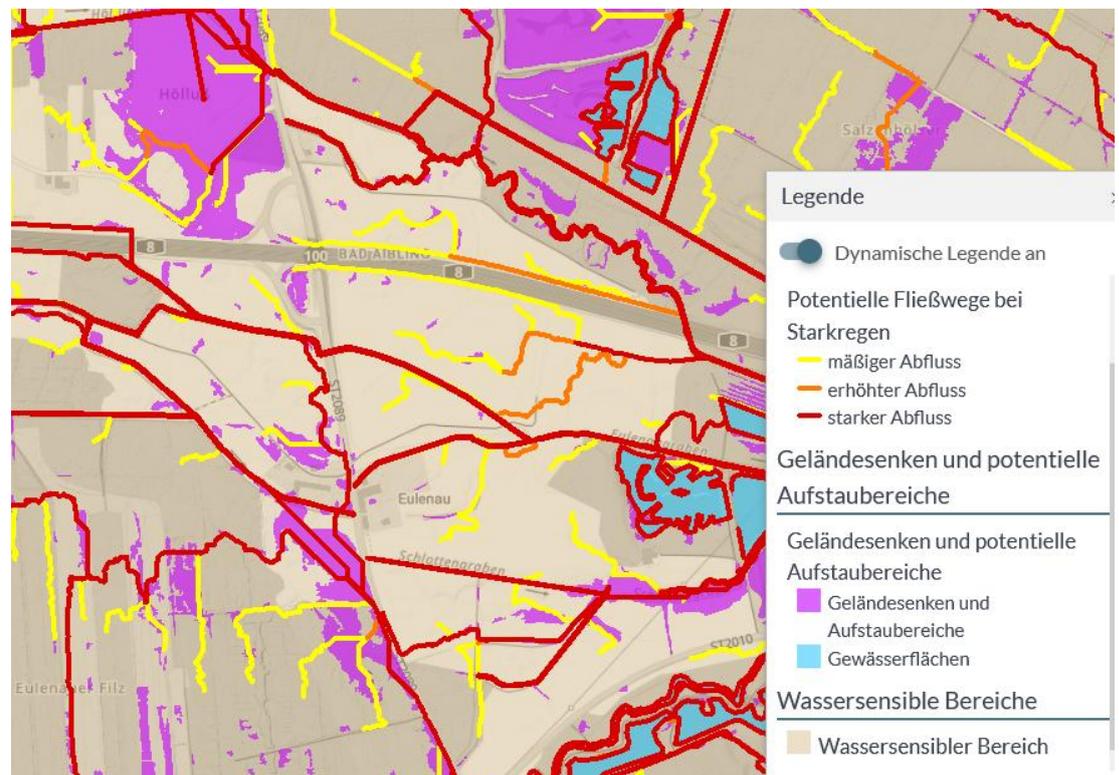


Abb. 12: Auszug Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (UmweltAtlas, Stand April 2025)

Oberflächengewässer -Stillgewässer

Stillgewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich. Die Seen nördlich und südlich des Eulenaugrabens sind mind. 130 m vom Änderungsbereich entfernt, die Kaltenbachteiche mind. 280 m.

Grundwasserkörper

Laut Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) liegt das Vorhabengebiet im Grundwasserkörper 1_G135 Quartär - Raubling. Gemäß WRRL-Wasserkörpersteckbrief bestehen keine signifikanten Belastungen, der mengenmäßig und chemische Zustand werden insgesamt mit gut bewertet (UmweltAtlas Bayern).

Grundwassersituation

Im Vorhabenbereich befinden sich keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes (Stand 2024), langjährige Grundwasseraufzeichnungen liegen nicht vor. Im Rahmen des Baugrundgutachtens (CRYSTAL GEOTECHNIK 2023) wurden deshalb 2023 eigene Grundwassermessstellen eingerichtet (s. Abb. 13).

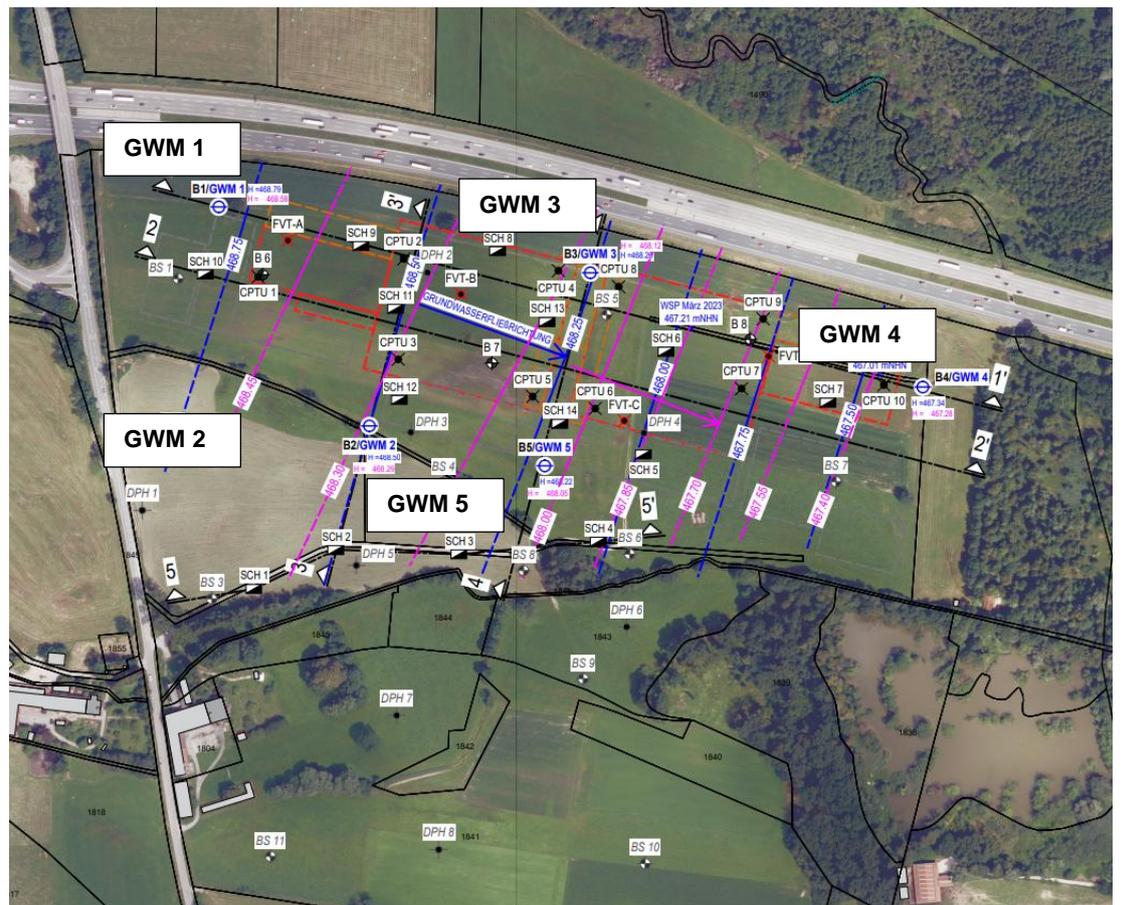


Abb. 13. Übersicht der Bohrungen und Schürfungen im Vorhabengebiet

Der Änderungsbereich ist gemäß Baugrundgutachten durch gespanntes hoch anstehendes Grundwasser gekennzeichnet, wobei die ausgedehnten Flusskiesablagerungen als hoch permeabler Grundwasserleiter fungieren. Zum Zeitpunkt der Erkundungen wurde der Grundwasserspiegel im entspannten Zustand ca. 0,5-1,6 m unter Gelände angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft überwiegend in Richtung Ost-Südosten. Das hydraulische Gefälle beträgt ca. 0,15-0,17 % im Westen bzw. ca. 0,3 % im Osten.

Im Rahmen der Grundwassermessungen (GWM: Grundwassermessstelle)

lag der aufgezeichnete relative Grundwasserhochstand bzw. Grundwassertiefstand im Westen (GWM 1) bei 0,72 m bzw. 1,66 m, im Osten (GWM 5) bei 0,06 m bzw. 0,88 m unter Geländeoberkante. Dementsprechend wurden bislang Schwankungen des Grundwasserspiegels von 0,82-0,94 m aufgezeichnet, wobei jedoch während Trockenphasen von einer deutlich größeren Schwankungsbreite auszugehen ist.

Der maximale Grundwasserdruckspiegel wurde am Standort GWM 5 aufgezeichnet und lag bislang bei 6 cm unter Geländeoberkante, also ca. auf Geländeneiveau. Bei längeren Niederschlagsperioden oder außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist davon auszugehen, dass der Grundwasserdruckspiegel (bzw. der entspannte Wasserstand in den Grundwassermessstellen) auch über Geländeoberkante ansteigen kann (CRYSTAL GEOTECHNIK 2023).

Im Rahmen des geotechnischen Baugrundgutachtens von OHIN (2024) wurden am Tag des Starkregens am 04.06.2024 (als 10-jährliches Ereignis klassifiziert) an der Grundwassermessstelle GWM 1 im Westen ein Grundwasserstand von 0,59 m unter Geländeoberkante, an der Grundwassermessstelle GWM 5 im Osten einmalig ein Wasserstand von 0,15 m über Gelände gemessen. Für die GWM 4 (ca. 190 m östlich des Geltungsbereichs) liegen für 2024 keine Messwerte vor. Durch Interpolation der vorhandenen Messdaten aus dem Jahr 2023 wurde für diesen Bereich ein Grundwasserstand von 0,55 m über Gelände errechnet. In Anbetracht dessen, dass in Zukunft mit deutlich höheren Niederschlagsereignissen zu rechnen sein könnte, wurde langfristig der höchste Grundwasserstand (HHW) im Westen auf ca. 470,20 m ü NN (entsprechend 0,04 m unter Geländeoberkante), im Osten (GWM 4) auf 468,60 m ü NN (entsprechend 0,85 m über Geländeoberkante) prognostiziert.

Im Bereich der vorraussichtlichen Zufahrtsstraße wurden 2023 i. R. des Baugrundgutachtens fünf Baggerschürfe durchgeführt, wobei man in Tiefen zwischen 1,50- 2,50 m auf Grundwasser stieß. Bei den Baggerschürfen handelt es sich meist nicht um Ruhewasserstände, sondern nur um Momentaufnahmen zum Zeitpunkt der offenen Schürfrage. Mit längerer Standzeit ist meist ein weiterer Anstieg des Wasserspiegels zu erwarten.

Wasserschutzgebiete

Im Änderungsbereich und seinem Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete festgesetzt.

3.5.2. Bewertung / Empfindlichkeit

Oberflächenwasser

Der Eulenaugraben ist bereits jetzt bei Niederschlagsereignisse stark ausgelastet. Er ist damit gegenüber weiteren Einleitungen sehr empfindlich. Der Graben im Nordosten des Änderungsbereichs hat noch eine größere Kapazität als Vorfluter und ist deshalb weniger empfindlich.

Beide Entwässerungsgräben fließen in das angrenzende FFH-Gebiet „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ und münden über den Röthenbach in die Kalten. Die Gräben spielen somit eine Rolle für den Erhalt des lebensraumtypischen Wasser- und Nährstoffhaushalts des Schutzgebietes. Sie

sind somit sowohl gegenüber Stoffeinträgen als auch gegenüber wesentlichen Veränderungen der Abflüsse als hoch empfindlich einzustufen.

Grundwasser

Der Änderungsbereich ist durch hoch anstehendes, gespanntes Grundwasser gekennzeichnet. Das Grundwasser ist deshalb gegenüber der Einbringung von Baukörpern hoch empfindlich, da es dadurch zu Veränderungen der Grundwasserhöhe und -fließrichtung kommen könnte. Dies ist besonders von Bedeutung, da das Grundwasser aus dem Vorhabensgebiet in Richtung des FFH-Gebiets „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ fließt und dort überwiegend wasserabhängige Lebensräume vorhanden sind.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist dieses auch gegenüber Schadstoffeinträgen besonders empfindlich. Eine Filterung über die belebte Bodenschicht ist nur begrenzt möglich.

3.6. Schutzgut Luft

3.6.1. Beschreibung

Durch die nahe gelegene A8 und St 2089 besteht bereits eine hohe verkehrsbedingte Vorbelastung (Feinstaub, Abgase, Salz etc.; vgl. 3.1.1). Auch die landwirtschaftliche Nutzung im direkten Umfeld führt zwangsläufig zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Konkrete Angaben zur Belastung der Luft liegen jedoch nicht vor.

3.6.2. Bewertung / Empfindlichkeit

Aufgrund der bereits hohen Vorbelastung ist die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Luft gering.

Bei hohen Vorbelastungen sind zusätzliche Einträge zwar grundsätzlich kritisch zu sehen, im vorliegenden Fall ist die nächste Wohnbebauung aber ca. 300 m vom Änderungs- und ca. 120 m von der vorraussichtlichen Zufahrtsstraße entfernt. Besonders empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Kindergärten etc.) gibt es im Umfeld nicht. Die Empfindlichkeit des Vorhabensgebiet gegenüber Immissionen wird deshalb als gering eingestuft.

3.7. Schutzgut Klima

3.7.1. Beschreibung

Klimadaten

Die Jahresmitteltemperatur liegt in der Gemeinde Bad Feilnbach im Durchschnitt bei circa 8 °C. Der jährliche Niederschlag beträgt im Mittel circa 1.225 mm (Quelle: climate-data.org).

Kalt- und Frischluftentstehung

Acker- und Grünlandflächen sind Kaltluftproduktionsgebiete. Dementsprechend ist auch der Änderungsbereich ein Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt je nach Gefälle ab. Bei dem geringen Gefälle im Vorhabenbereich ist nicht von einer fest definierten Abflussbahn auszugehen. Grundsätzlich fließt die Kaltluft jedoch nach Nordosten und damit in den Bereich belasteter Gebiete (Kolbermoor, Rosenheim) ab. Wegen des geringen Gefälles und der zwischen dem Vorhabensgebiet und den Belastungsgebieten liegenden großen Waldgebieten ist jedoch nicht von einer nennenswerten Kaltluftzufuhr aus dem Vorhabensgebiet bis in die Siedlungsgebiete auszugehen. Außerdem wäre die Kaltluft durch Schadstoffe belastet, da sie die Autobahn A8 und die Bundesstraße B15a überqueren müsste.

Klimaschutzrelevante Bestände

Die wichtigsten Bereiche zur Speicherung und Festlegung von Treibhausgasen sind Wälder und Moore. Diese Bereiche sind deshalb besonders klimaschutzrelevant. Im Änderungsbereich gibt es keine entsprechenden Bestände.

Auch in landwirtschaftlich genutzten Böden ist in der Humusschicht CO₂ gespeichert. Diese Speicherung ist bei Grünlandnutzung und bei hoch anstehendem Grundwasser höher als bei Äckern. Insofern haben auch die Böden im Vorhabensgebiet eine gewisse Klimarelevanz.

Klimaschutzrelevante Emissionen

Im Änderungsbereich gibt es aktuell keine künstlichen Emittenten von Treibhausgasen (Fabriken etc.). Auf den benachbarten Straßen, v. a. auf der Autobahn, ist von hohen CO₂-Emissionen auszugehen, die jedoch nicht ursächlich mit dem Änderungsbereich zusammenhängen.

Über Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Vorhabensgebiet liegen keine Angaben vor. Solange sich der Humusgehalt im Boden nicht verändert und keine Rinderhaltung betrieben wird, ist aber von keinen großen Emissionen auszugehen.

3.7.2. Bewertung / Empfindlichkeit

Gemäß der Schutzgutkarte Klima/Luft (Planungshinweiskarte, Bayerisches Klimainformationssystem; (LFU 2021)) für die Landschaftsrahmenplanung kommt dem Änderungsbereich nur eine geringe Ausgleichswirkung für belastete Siedlungsgebiete zu. Kaltluftabflussbahnen in belastete Siedlungsbereiche sind nicht dargestellt.

Bezüglich des Klimaschutzes und der Speicherung oder Emission von Treibhausgasen kommt dem Änderungsbereich keine besondere Bedeutung zu. Besonders effektive Kohlenstoffspeicher wie Moore und Wälder kommen nicht vor.

Lokale, räumlich begrenzte Bauvorhaben sind für sich genommen von geringer Erheblichkeit für den globalen Klimaschutz. In der Summe sind jedoch die klimaschädlichen Effekte jedes einzelnen Vorhabens verantwortlich für den fortschreitenden Klimawandel mit zunehmender Häufigkeit von Extremwetterereignissen. Unter diesem Gesichtspunkt kommt dem Schutzgut Klima auch bei jedem Einzelvorhaben eine hohe Relevanz zu. Dabei spielen sowohl Maßnahmen zum Schutz des Klimas als auch Vorkehrungen vor Gefährdungen durch den Klimawandel eine Rolle.

3.8. **Schutzgut Landschaft**

3.8.1. *Beschreibung*

Planungsgrundlagen

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ und der Naturraumeinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (038). Innerhalb der Naturraumeinheit befindet sich das Vorhabengebiet in der Landschaftsbildeinheit Nr. 089-08-18 „Jungmoränenlandschaft südwestlich des Rosenheimer Beckens“.

Gemäß der Landschaftsrahmenplanung Bayern, Schutzgut Landschaftsbild (LFU 2013b) liegt der Änderungsbereich in der Landschaftsbildeinheit 089-13-18. Die Einheit wurde mit einer überwiegend hohen charakteristischen landschaftlichen Eigenart und mittleren Erholungswirksamkeit bewertet. Landschaftsprägende Elemente und Ensembles (z.B. Heckenstrukturen, Streuobstwiesen, Rodungsinseln) oder kulturhistorisch bedeutsame landschaftsprägende Denkmäler und Ensembles mit Fernwirkung sind nicht ausgewiesen. Nördlich der A8 und südlich von Eulenu sind visuelle Leitlinien mit hoher Fernwirkung ausgewiesen. Die Autobahn selbst sowie eine südlich von Eulenu verlaufende Hochspannungsleitung sind als Beeinträchtigungen dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt nach dem Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns (LFU 2015) nicht in einer bedeutsamen Kulturlandschaft.

Im Regionalplan der Region 18 wurde der Bereich um das Vorhabengebiet als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt.

Lokales Landschaftsbild

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine ebene Fläche, die aktuell landwirtschaftlich intensiv als Grünland und Acker genutzt wird. Prägende Elemente sind die das Gebiet durchfließenden Gräben (Eulenugraben, Graben im Nordosten, Schlöttengraben). Die Gewässer weisen einen gestreckten Verlauf auf, entlang der Ufer sind zumeist nur schmale, z. T. lückenhafte Gehölzsäume ausgebildet. Auf der Ackerfläche nahe der A8 stehen zwei Einzelbäume.

Vorbelastungen

Durch die A8 und St 2089 besteht bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbilds, die durch die Autobahnbrücke an der Anschlussstelle Bad Aibling als zusätzliches vertikales Sichthindernis verschärft wird.

Blickbeziehungen

Blickbeziehungen im Nahbereich sind in alle Richtungen auf wenige hundert Meter beschränkt, da das Gebiet allseitig von Gehölzen umgeben ist. Auch der südlich des Geltungsbereichs liegende denkmalgeschützte Gutshof „Gut Eulenu“ ist durch Baumreihen bzw. Baumgruppen nach Norden zum Vorhabensgebiet hin abgeschirmt.

Weitere Blickbeziehungen sind nur von höher gelegenen Aussichtspunkten möglich. Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind dabei die Blickbeziehungen zu bzw. von den umliegenden Alpengipfeln. Der Abstand zum Breitenstein liegt dabei bei ca. 11 km, der zum Wendelstein bei ca. 12,5 km.

3.8.2. Bewertung / Empfindlichkeit

Die Bewertung des Landschaftsbilds erfolgt in Anlehnung an § 1 Abs. 1 BNatSchG nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Die Vielfalt im Änderungsbereich selbst ist eher gering, im Umfeld und in Sichtweite ist das Gebiet aber durch Gehölze strukturiert. Die Vielfalt wird deshalb mit mittel bewertet. Die Eigenart in der Landschaftsbildeinheit 089-13-18, in dem der Änderungsbereich liegt, wurde im bayerweiten Vergleich vom LfU (2013) mit hoch eingestuft.

Das Landschaftsbild und vor allem das Landschaftserleben werden jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Autobahn und zur Staatsstraße St 2089 stark beeinträchtigt.

Insgesamt wird deshalb von einer geringen (im Umfeld der Straßen) bis mittleren (in den weiter entfernten Bereichen) Bedeutung für das Landschaftsbild ausgegangen.

Die Empfindlichkeit bzgl. der Störung von Blickbeziehung wird mit mittel bewertet. Im Nahbereich ist die Einsehbarkeit begrenzt. Von den Bergen aus ist der Vorhabenbereich zwar einsehbar, die Wahrnehmbarkeit ist jedoch aufgrund der großen Entfernung (> 10 km) eingeschränkt.

3.9. **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

3.9.1. *Beschreibung*

Kulturgüter

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich südlich des Geltungsbereichs der denkmalgeschützte Gutshof „Gut Eulenu mit Hofkappelle“ (Nr. D-1-87-129-113), der aktuell nicht genutzt wird.

Das Baudenkmal wird wie folgt beschrieben: „Eulenu 1; Eulenu. Gutshof, sog. Gut Eulenu, langgestreckte Einfirstanlage, Wohnteil zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit befenstertem Kniestock, segmentbogigen Fenstern und Putzgliederung, 1868, im Kern älter, Wirtschaftsteil auf L-förmigem Grundriss, mit Böhmischen Gewölben, holzverschaltete Tenne mit Hochfahrt, nach Brand um 1900 neu errichtet; Hofkappelle, neugotischer Backsteinbau mit Treppengiebel, bez. 1868; mit Ausstattung“.

Der Gebäudekomplex ist im Norden, Osten und Süden von Baumbeständen umgeben, im Westen grenzt unmittelbar die St 2089 an. Das Baudenkmal hat deshalb keine Fernwirkung. Es ist im Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern - Schutzgut Landschaftsbild (LfU 2013) auch nicht als Denkmal mit Fernwirkung eingestuft worden.

Weitere Bau- oder Bodendenkmäler sind im näheren Umkreis nicht vorhanden.

Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich keine Leitungstrassen (Gas, Wasser, Strom, Kanal). Nördlich an den Änderungsbereich grenzt die Autobahn A8, westlich die Staatsstraße St 2089 an.

3.9.2. *Bewertung / Empfindlichkeit*

Das Baudenkmal „Gut Eulenu“ ist von mind. mittlerer Bedeutung und wäre gegenüber einer direkten Überbauung als empfindlich einzustufen.

Gegenüber optischen Beeinträchtigungen aus dem Umfeld besteht wegen der fehlenden Fernwirkung nur eine geringe Empfindlichkeit.

Sonstige Sachgüter (A8, St 2089) sind nicht betroffen, da die vorgeschriebenen Anbauverbotszonen entlang der Straßen eingehalten werden. Eine Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Bauvorhaben besteht nicht.

4. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn die Planung nicht realisiert würde, bliebe der Vorhabensbereich unversegelt und folglich die Bodenfunktionen erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche nicht bebaut und weiterhin landwirtschaftlich genutzt würde. Bei Fortsetzung der intensiven Nutzung blieben negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt z.B. durch häufige Mahd bestehen. Der Boden, Biotopflächen sowie die Gräben - und auf diesem Weg auch das angrenzende FFH-Gebiet - könnten weiterhin durch Stoffeinträge (Düngung, Pestizide) belastet werden.

Dementgegen bliebe die Möglichkeit bestehen, das Vorhabensgebiet entsprechend den Zielsetzungen des ABSP bzgl. des Naturschutz-Schwerpunktgebiets „Rosenheimer Stammbeckenmoore“ zu extensivieren und zu einem ökologisch hochwertigen Feuchtgebiet zu entwickeln und dadurch den Biotopverbund zu stärken. Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Autobahn ist aber davon auszugehen, dass der Vorhabensbereich keine prioritäre Fläche für Aufwertungs- oder Biotopverbundmaßnahmen wäre.

Bei Nichtbebauung der Fläche ergäben sich keine weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.

5. **Wirkfaktoren und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen**

Im Folgenden werden zunächst die Wirkfaktoren sowie die umzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.

Die anschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird die Erheblichkeit in einer dreistufigen Skala (gering, mittel, hoch) bewertet.

5.1. **Wirkfaktoren**

Bei Umsetzung des Bebauungsplans gehen von dem Bauvorhaben grundsätzliche folgende Auswirkungen aus:

Tab. 4: Wirkfaktoren

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien
Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	
Flächenbedarf	Änderungsbereich: 7,1 ha Die Flächen für eine erforderliche öffentliche Zufahrtsstraße, Ausgleichs-/Ökokontoflächen sowie verbleibende landwirtschaftliche Nutzflächen werden auf Ebene der gegenständlichen FNP Änderung hinsichtlich der Wirkfaktoren nur in Ansätzen betrachtet
Bauwerke	Ausschließlich Logistikknutzungen möglich (Sondergebiet Logistik)
Versiegelung	im Bereich des Sondergebi: zwischen 5 und 6 ha zu erwarten (Gebäude, Außenanlagen, Zufahrtsstraße)

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien
Erdbauarbeiten	Ausheben von Baugruben im Zuge der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Betriebsgelände, Anlage von Versickerungsmulden i. R. des Regenwassermanagements, Abtrag des Oberbodens, Bodenaustausch, Ausheben einer Baugrube für die Verlegung der Ver- und Entsorgungskanäle entlang der Straße bis zur Zufahrt Betriebsgelände
Abrissarbeiten	Auf dem Änderungsbereich befinden sich keine Gebäude
Ver-/Entsorgung	Trinkwasseranschluss Schmutzwasseranschluss Mittelspannungsversorgung Glasfaseranschlüsse (Telekommunikation) für das Logistik- und Verwaltungsgebäude Alle Ver- und Entsorgungsleitungen bis zur Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes werden vrstl. entlang der Zufahrtsstraße verlegt.
Zeitpunkt/ Dauer der Bauarbeiten	Feststellung der FNP Änderung und Satzungsbeschluss des nachfolgenden Bebauungsplanes wird für Anfang 2026 angestrebt. Baubeginn innerhalb von 3 Jahren, Die Bauzeit eines Logistikbetriebes wird mit 16 - 18 Monaten angesetzt. Danach Innenausbau
Nutzung natürlicher Ressourcen	
Boden	Flächenversiegelung (Gebäude, Verkehrswege, Stellplätze, Betriebsflächen) Rückhalteräume/ Versickerungsmulden i. R. eines notwendigen Regenwassermanagements)
Grundwasser	Vrstl. keine Grundwassernutzung (Entnahmen, Einleitungen etc.) möglicherweise Geothermienutzung
Oberflächengewässer	Evtl. Nutzung Entwässerungsgräben zur Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers
Abfallerzeugung	
Abfälle und Abwässer	Erzeugung von Abfällen (insbesondere Verpackungsmüll) und Abwässern; keine Gefahrstoffe zu erwarten wegen Nutzungsbindung Regenwasser wird versickert. Schmutzwasser im Trennsystem entsorgt
Umweltverschmutzung und Belästigungen	
Lärmemissionen	zeitlich begrenzte Lärmemissionen während der Bauarbeiten Verkehr
Abgase/ Emissionen	keine Schadstoffemissionen durch Betrieb geringe Emissionen durch Baustellenbetrieb und späteren Zusatzverkehr
Stoffeinträge in Boden und Wasser	Anfallen von gering bis stark verschmutzten Niederschlagswassers auf den Park- und Stellflächen, Pkw-Umfahrung, Rangierflächen, Betriebsflächen
Erschütterungen	keine
Lichteinwirkungen	Beleuchtung von Gebäude und Zufahrtsstraße
ionisierende Strahlungen, elektromagnetische Felder, (Ab)Wärme, Gerüche	keine Erzeugung bzw. Vorkommen von ionisierender Strahlung, elektromagnetischen Feldern, Abwärme und Gerüchen
Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien
Umgang mit gefährlichen Stoffen i.S.d. ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S.d. WHG oder radioaktiven Stoffen	kein Umgang mit gefährlichen Stoffen
Unfall-/ Störfallrisiken, z. B. bei der Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen	bei dem Vorhaben werden keine Stoffe oder Technologien eingesetzt, die das Risiko von Stör- oder Unfällen mit sich bringen mögliche Einträge in Gewässer bei Unfällen (bspw. im Brandfall, bei Ölunfällen)
Risiken für die menschliche Gesundheit	
Gesundheitsgefährdung	Art des Vorhabens ist mit keiner Gesundheitsgefährdung für den Menschen verbunden
Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	
Kumulationswirkung	keine Kumulationen, da keine weiteren ähnlichen Projekte im gleichen Zeitraum bekannt sind

6. Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter

Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme liegt in der Auswahl des Standorts für das Logistikzentrum (vgl. auch Abschn. 8). Durch die Lage unmittelbar an der Autobahnausfahrt ergeben sich folgende Vorteile:

geringere CO₂-Emissionen durch den Lieferkehr

keine Lärmemissionen in noch ruhigen, nicht vorbelasteten Bereichen

Lage in einem Bereich mit bereits vorbelastetem Landschaftsbild und geringer Erholungseignung.

6.1. Schutzgut Mensch

Für die Anwohner in Eulenu und im Umfeld sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Für Mitarbeiter und Besucher des Logistikzentrums müssen jedoch wegen der Nähe zur Autobahn A8 Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Diese können z.B. durch eine Schalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut) erreicht werden. Hierfür ist auf nachfolgenden Genehmigungsebenen der Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich.

6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten (Biber, Fledermäuse, Vögel) sowie von Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebiets „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ mit seinen geschützten und lebensraumtypischen Arten sind Vermeidungsmaßnahmen in der nachfolgenden Bebauungsplanebene festzusetzen.

Diese können folgende Aspekte umfassen:

- Bauzeitenregelungen: Baumfällungen und Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen (nur von Oktober bis Februar).
- Schutzmaßnahmen an Bestandsbäumen
- Abzäunung des Eulenaugraben während der Bauzeit
- Nächtliche Bauarbeiten, die eine Beleuchtung erfordern würden, in der Zeit von Mitte März bis Ende Oktober (aktive Zeit der Fledermäuse) im Umfeld von Gehölzen vermeiden.
- Bei der Außenbeleuchtung ist auf möglichst wenig insektenschädliche Konstruktion und eine streulichtarme Beleuchtung zu achten, sowie eine direkte Beleuchtung von Leitlinien von Fledermäusen zu vermeiden.
- Bei zusammenhängenden Glasflächen bzw. spiegelnden Fassadenelementen den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragend
- Im Fall eines Brandes oder anderer Unfälle ist sicherzustellen, dass keine schadstoffbelasteten Lösch- oder Betriebsstoffe in die Vorfluter (z.B. Gräben) und von dort in nachgelagerte Gewässer, insbesondere in das FFH-Gebiet, eingetragen werden.
- Baukörper sind so zu gründen, dass es zu keinen erheblichen Veränderungen der Grundwasserhöhe und Grundwasserströmung kommt

- Eine evtl. Bauwasserhaltung ist so zu gestalten, dass der Wasserhaushalt in den östlich angrenzten Feuchtgebieten nicht verändert wird
- Bei der späteren Entwässerung des Gebiets ist zu gewährleisten, dass die Grundwasserverhältnisse und die Abflusssituation in den als Vorfluter dienenden Gräben nicht erheblich verändert werden.

6.3. **Abiotische Schutzgüter**

Wasser

Grundwasser

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser muss sichergestellt werden, dass durch Gebäude bzw. Gebäudegründung keine Erhöhung des Grundwasserstands und keine erhöhte Sättigung des Bodens entsteht und nicht nachteilig in den Grundwasserstrom eingegriffen wird.

Oberflächenwasser

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten (hoch anstehendes gespanntes Grundwasser, Auenlehmlagerungen mit nur geringer Wasserdurchlässigkeit) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung im Gebiet nur eingeschränkt möglich.

Zum Schutz der Gewässer (Eulenaugraben, Graben im Nordosten/ Röthenbach) muss gewährleistet werden, dass diese das Gebiet entwässernden Gräben infolge der Flächenversiegelung und der dadurch erhöhten Regenabflussmenge nicht hydraulisch überlastet werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Schutzguts Tiere und Pflanzen (s. 6.2) ist zudem sicherzustellen, dass die aus dem Änderungsbereich bisher zugeführte Wassermenge (inkl. Abwasserspitzen) auch nicht erheblich reduziert wird.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die ursprüngliche Wasserhaushaltsbilanz infolge der Bebauung ist auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes ein Regenwasser-Konzept zu erarbeiten.

Das Ziel sollte die Anlage von naturnah gestalteten, oberflächennaher Versickerungs- und Rückhaltemulden außerhalb des mittleren Grundhochwasserbereichs sein. Unterstützend wirkt eine extensive Dachbegrünung

Die Bepflanzung der Freiflächen sollte mit standortgerechten Pflanzen und Bäumen erfolgen, die an feuchte oder wechselfeuchte Böden angepasst sind. Auf eine verstärkte Begrünung der Versickerungsmulden sollte geachtet werden. Die Verwendung von offenen porösen Oberflächenbelägen wird empfohlen. Die drei letztgenannten Maßnahmen dienen zudem zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts der östlich angrenzenden Feuchtgebiete zu vermeiden, darf die spätere Entwässerung zu keiner erheblichen Veränderung der Abflusssituation in den als Vorfluter dienenden Gräben führen (weder eine erhebliche Erhöhung noch Reduzierung des Abflusses gegenüber dem Istzustand; s. auch 6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Boden

Zum Schutz des Bodens sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Belebter Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder zu verwerten (im Optimalfall vor Ort).
- Bei den Bauarbeiten ist der Boden vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Dazu sind die einschlägigen Vorgaben des BauGB, der BBodSchV sowie DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

Dies kann erst in nachfolgenden Bebauungsplan- und Genehmigungsebenen festgesetzt werden.

Luft/ Klima

Bei Umsetzung eines Regenwasserkonzepts und einer naturnahen Gestaltung der Freiflächen sowie einer energieeffizienten, Ressourcen schonenden Bauweise und der Nutzung regenerativer Energien sind keine zusätzlichen, darüber hinaus gehenden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

6.4. **Schutzgut Landschaft / Kultur- und Sachgüter**

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, sind folgende Maßnahmen möglich, die auf nachfolgenden Planungsebenen festgesetzt werden können:

- Eingrünung der Grundstücksgrenzen sowie Gestaltung der Außenanlagen durch möglichst dichte Strauch- und Baumpflanzungen, wo möglich.
- Keine Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien zur Dacheindeckung und Fassadenverkleidung, Verwendung matter Farbtöne.
- Ausrichtung einer potenziellen PV-Anlage, dass eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer der A8 und St 2089 auszuschließen ist.
- Anbringung von Werbeanlagen nur unterhalb der Attika bzw. des Traufs, keine Verwendung von Leuchtreklame mit blinkenden Lichtern und/oder laufender Schrift.

7. **Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

7.1. **Schutzgut Mensch**

7.1.1. *Darstellung der Auswirkungen*

Baubedingte Auswirkungen

Durch zu erwartende großflächigen Bauarbeiten zur Errichtung eines Logistikbetriebes sowie einer erforderlichen Zufahrtsstraße ergeben sich zeitlich begrenzt Beeinträchtigungen insbesondere durch Bau- und Verkehrslärm sowie Abgase und Staubemissionen.

Im Bereich von Eulenau ist zeitlich begrenzt v.a. von einer erhöhten Lärmbelastung durch den Baustellenverkehr auszugehen. Die Erheblichkeit wird als mittel eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Direkte Auswirkungen auf bewohnte Bereiche sind durch das geplante Gebäude aufgrund der Entfernungen auszuschließen. Die Sicht vom Gut Eulenau zum Logistikgebäude ist durch Gehölze abgeschirmt. Eine optische Bedrängung der Wohngebäude in Eulenau ist durch das Vorhaben nicht zu erkennen.

Nach Umsetzung des Vorhabens ist die Fläche des Logistikbetriebes erwartungsgemäß eingezäunt und nicht für die Öffentlichkeit betretbar. Die Erholungseignung des Vorhabengebiets sowie des näheren Umfelds ist aufgrund der Nähe zur A8 sowie zur St 2089 aber bereits erheblich eingeschränkt. Erhebliche Auswirkungen auf die Erholungsnutzung ergeben sich durch das Logistikzentrum deshalb nicht.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Änderungsbereich besteht durch die Nähe zur A8 sowie zur St 2089 eine erhebliche Vorbelastung insbesondere durch Verkehrslärm (zwischen 65 bis > 74 dB (A): Stand 2022, Umgebungslärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen in Bayern), eine differenzierte Ermittlung durch ein Fachgutachten liegt nicht vor.

Im Vergleich zur bereits bestehenden Vorbelastung durch die A8 (64.244-76.154 Kfz/Tag: Stand 2021 Zählstelle Irschenberg bzw. Rosenheim-West) bzw. der St 2089 (10.970 Kfz/Tag, Quelle: SCHLOTHAUER & WAUER 2024) ist von keiner erheblichen Zusatzbelastung (Verkehrslärm, Schadstoffausstoß) durch den Neuverkehr auszugehen. Dies ergibt sich bereits aus der Lage an der Autobahn und der Zulassungsvoraussetzung eines Sondergebietes Logistik, welches auf einen Anschluss an eine Autobahn angewiesen sein muss. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Die Erstellung eines diesbezüglichen Immissionsgutachtens (Schallgutachten) wird von der zuständigen Behörde am Landratsamt Rosenheim nach einer vorläufigen Abschätzung nicht für erforderlich gehalten.

Beeinträchtigungen durch andere Emissionen (z. B. durch Staubentwicklung, Gerüche etc.) im Rahmen der Betriebsabläufe des vorraussichtlichen Logistikzentrums sind auszuschließen, da am Standort keinerlei Produktion stattfinden kann. Daher ist ein Vorhaben an diesem Standort auch nicht mit einem Umgang mit Gefahrenstoffen oder mit dem Entstehen von gefährlichen Abfällen verbunden.

Auswirkungen auf die Mitarbeiter und Besucher des Logistikzentrums können durch eine ausreichende Schalldämmung (s. Vermeidungsmaßnahme 6.1) vermieden werden, so dass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

7.1.2. *Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen*

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm ist baubedingt von mittleren Auswirkungen auszugehen, anlage- und betriebsbedingt sind bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Letzteres trifft auch auf das Schutzgut Mensch/ Erholung zu.

7.2. **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind vor allem folgende Bestände zu berücksichtigen (vgl. Abschn. 3.2):

- nach § 30 geschützte Vegetationsbestände (Flutrasen)
- Bibervorkommen im Eulenaugraben
- Transferflüge von Fledermäusen entlang der Gehölze im Gebiet
- wahrscheinliches Brutrevier der Goldammer am Eulenaugraben
- evtl. Fortpflanzungsstätten des Kuckucks in den Gehölzen im Gebiet
- wahrscheinlicher Brutplatz des Schwarzmilans ca. 320 m südöstlich des vorraussichtlichen Logistikzentrums
- seltene Vogelarten als gelegentliche Nahrungsgäste
- wertvolle Lebensräume und Artvorkommen in den östlich bzw. südöstlich liegenden FFH-Gebieten.

Wegen der besonderen Bedeutung der europarechtlich geschützten Gebiete und Artvorkommen wurden für diese gesonderte Gutachten erstellt (PAN GMBH 2025a, b, d). Der Eingriff in die Vegetationsbestände wurde im Rahmen einer vorläufigen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt (PAN GMBH 2025e). Die Ergebnisse dieser Gutachten werden nachfolgend zusammengefasst und sind in den Abschn. 6 und 7 unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Schutzvorschriften noch einmal dargestellt.

7.2.1. *Darstellung der Auswirkungen*

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Vegetation:

Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt und weitere dauerhaft in Anspruch genommen (für Versickerungsflächen etc., vgl. Tab. 5 in Abschn. 5.3). Hinzu kommen in geringerem Umfang noch temporäre Flächeninanspruchnahmen während der Bauzeit.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird aktuell von Intensivgrünland bzw. Ackerflächen eingenommen. Lediglich kleine Teilbereiche entfallen auf nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotopflächen (Flutrasen), bei rund weiteren kleinen Teilbereichen handelt es sich um Vegetationsflächen mit „mittlerem“ Biotopwert (PAN GMBH 2024).

Der Eulenaugraben mit seinen angrenzenden wertvollen Gehölz- und Großseggenbeständen bleibt - mit Ausnahme eines Abschnitts, in dem die zu errichtende Zufahrtsstraße den Graben quert - erhalten.

Die wertvollen Bestände im Bereich der vorraussichtlichen Ausgleichsfläche im Südosten werden erhalten und durch die Aufwertung der angrenzenden Flächen geschützt.

Bei einer naturnahen Gestaltung der Freiflächen und die großflächige Dachbegrünung wird der Verlust der versiegelten Flächen abgemildert. Trotzdem ergibt sich ein erheblicher Eingriff in die Vegetationsbestände.

Dieser Eingriff ist mit Ausgleichsflächen zu kompensieren werden, auch die überbauten nach § 30 BNatSchG geschützten Flutrasen sollten dort wieder etabliert werden (vgl. Abschn. 7).

Biber:

Die Verrohrung des Eulenaugrabens im Querungsbereich der vorraussichtlichen Zufahrtsstraße wird zur Ertüchtigung zu verlängern sein. Der Biber ist in diesem Bereich zwar nachgewiesen (MANHART 2020). Es ist dort aber kein Biberbau vorhanden bzw. bekannt. Gegebenenfalls könnte der Biber auch wieder an anderer Stelle einen Bau errichten. Im Vergleich zum Gesamtlebensraum eines Biberpaars (1 km - 5 km) ist eine kleinflächige Überbauung nicht relevant.

Eine Gefährdung des Bibers während der Bauzeit ist nicht zu erwarten, da er den Bauarbeiten ausweichen kann und im Umfeld ausreichend geeignete Flächen findet.

Fledermäuse:

Für das Bauvorhaben gehen keine Fledermausquartiere verloren. In den Baubereichen gibt es keine Bäume und keine Gebäude, die Fledermäusen als Quartieren dienen könnten. Auswirkungen auf die Quartiere in dem ca. 120 m entfernten Gut Eulenu sind in keiner Weise zu erkennen.

Beeinträchtigungen von lichtempfindlichen, im Gebiet jagenden Fledermäusen wären möglich, sofern Bauarbeiten im Umfeld der Gehölze im Süden und des Eulenaugrabens unter Beleuchtung erfolgen. Dies kann aber durch die im nachfolgenden Bebauungsplan festsetzbare Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Goldammer/Kuckuck:

Der Eulenaugraben mit dem dortigen voraussichtlichen Brutplatz der Goldammer sollte während der Bauarbeiten abgezaunt und geschützt werden. In dem Abschnitt, in dem der Eulenaugraben durch die Zufahrtsstraße überbaut wird, soll die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine Zerstörung von Nestern wird damit vermieden. Für die Goldammern gibt es am Eulenaugraben und im Umfeld ausreichend andere Brutflächen.

Sonstige Gehölze, in denen Wirtsvögel des Kuckucks brüten könnten, werden vorstl. mit Ausnahme eines Baumes erhalten. Der Baum, der voraussichtlich gefällt werden muss, ist sicher kein essenziell wichtiger Habitatbestandteil. Durch die Fällung außerhalb der Brutzeit werden Beeinträchtigungen evtl. dort brütender Vögel vermieden.

Schwarzmilan:

Der Schwarzmilan weist als Brutvogel eine hohe Störungsempfindlichkeit insbesondere in Bezug auf optische Störreize auf. Es könnte deshalb zu baubedingten Auswirkungen kommen. Die planerische zu berücksichtigende Fluchtdistanz des Schwarzmilans beträgt nach GASSNER et al. (2010) 300 m. Mit einer Entfernung von mind. 320 m liegt der wahrscheinliche neue Horststandort bereits außerhalb der Fluchtdistanz. Erhebliche Auswirkungen auf den Schwarzmilan sind durch den Baubetrieb deshalb nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Art sind angesichts der Entfernung zum Horst auszuschließen.

Nahrungsgäste

Durch die Umsetzung ein Bauflächen gehen großflächig Flächen verloren, die von geschützten Vogelarten wie Kranich, Weiß- und Schwarzstorch, Graureiher etc. gelegentlich zur Nahrungssuche genutzt werden (ca. 7,1 ha).

Die Auswertungen der Nachweise der Arten haben aber ergeben, dass diese wesentlich häufiger das Fernpeiler Weitmoos nördlich der Autobahn zur Nahrungssuche nutzen (PAN GMBH 2025f).

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass es sich bei den vorraussichtlichen Bauflächen nicht um essenziell notwendige Nahrungsflächen der Arten handelt und der Verlust dieser Nahrungsflächen deshalb keine erheblichen Auswirkungen auf die Bestände der Arten hat.

Sonstige Vögel:

Um Beeinträchtigungen durch Vogelschlag zu vermeiden, sind große Glasflächen ggf. gegen Vogelschlag zu sichern (vgl. Abschn. 6.2).

FFH-Gebiete:

Direkte bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf die FFH-Gebiete „Auer Weidmoos“ und „Moore um Raubling“ sind wegen der Entfernung (110 m bzw. 760 m) nicht zu erwarten.

Das geplante Sondergebiet Logistik soll im Grundwasserzustrom des FFH-Gebiets „Auer Weidmoos“ errichtet werden. Erhebliche Auswirkungen auf Grundwasserhöhe und -fließrichtung sollten vermieden werden, z.B. durch eine Pfahlbauweise. Sobald die konkrete Vorgehensweise bei der Gründung festgelegt ist, werden die Auswirkungen auf das Grundwasser auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes näher untersucht. Derzeit wird davon ausgegangen, dass bei Anwendung einer passenden Bauweise keine Auswirkungen zu erwarten sind, die erhebliche Auswirkungen auf den Wasser-, Nähr- und Mineralstoffhaushalts des 110 m entfernt beginnenden FFH-Gebiets haben könnten.

Durch ein Regenwassermanagement, das zu keinen erheblichen Veränderungen der Abflussmengen aus dem Vorhabengebiet in das FFH-Gebiet führen soll, bleiben die Auendynamik und die darauf angewiesenen Lebensraumtypen erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Vegetation:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Vegetation sind nicht erkennbar, da der Betrieb des Logistikzentrums mit keinen Emissionen verbunden ist und die Emissionen durch den zu erwartenden Zusatzverkehr von gering sind.

Biber:

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen für den Biber sind ebenfalls nicht anzunehmen. Der Eulenaugraben wird zwar etwas länger verrohrt, der Biber kann die Zufahrtsstraße trotzdem weiterhin in dem Durchlass unterqueren, sofern dieser einen ausreichend großen Durchmesser aufweist (Min. DN 1200). Eine signifikante Erhöhung der Tötungs- und Verletzungsgefahr für den Biber ist auch dann, wenn er die Straße oberirdisch überqueren sollte, nicht anzunehmen, da der Verkehr und vor allem der nächtliche Verkehr auf der Straße gering sein wird.

Die Gefahr einer Tötung oder Verletzung von Bibern durch die Einleitung von Schadstoffen in den Eulenaugraben als Folge eines Betriebsunfalls oder Brandes wird durch die vorraussichtlichen Schutzeinrichtungen (vgl. Abschn. 6.2) verhindert.

Fledermäuse:

Durch die Beleuchtung der Zufahrtsstraße und des Logistikzentrums könnte es zu Beeinträchtigungen der Leitlinienfunktion der Gehölze südlich der Zufahrtsstraße und am Eulenaugraben kommen. Bedeutsam wäre dies vor allem bei der in Bayern vom Aussterben bedrohten lichtempfindlichen und strukturgebunden fliegenden Wimperfledermaus, die in unmittelbarer Nähe ein Quartier hat.

Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist die Beleuchtung der Zufahrtsstraße und des Logistikzentrums so gering wie möglich zu halten und Streulicht zu vermeiden (vgl. Abschn. 6.2).

Für das Vorhaben ist daher ein Beleuchtungskonzept in nachfolgenden Planungsebenen zu erstellen. Dieses kann z.B. regeln, dass der Großteil der Leuchten über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter gesteuert wird und sich Dauerleuchten auf Ein- und Ausfahrten sowie auf Eckpunkte beschränken, wo eine permanente Beleuchtung aus Sicherheitsgründen unbedingt erforderlich ist. Auch entlang einer öffentlichen Zufahrtsstraße kann eine Beleuchtung mit Bewegungsmelder gesteuert werden, auf den Einsatz von Dauerleuchten sollte möglichst gänzlich verzichtet werden.

Durch derartige Maßnahmen kann die Beeinträchtigung der Leitstrukturen so weit reduziert werden, dass nicht mehr mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist. Dies kann auf nachfolgenden Planungsebenen festgesetzt werden.

Goldammer/Kuckuck:

Das Baugebiet (SO Logistik) nähert sich zwar zum Teil in nur 10 m Entfernung vom Eulenaugraben, die Goldammer brütet aber auch an Straßenböschungen (LFU 2024), ist gegenüber geringerem Verkehr also nicht empfindlich. Die Fluchtdistanz der Goldammer gegenüber Menschen beträgt 15 m (GASSNER et al. 2010). Personen, die einen Rad-/Fußweg neben der Straße oder Bereiche vor den Gebäuden nutzen, befinden sich damit schon außerhalb der Fluchtdistanz. Außerdem gäbe es im Umfeld zahlreiche Ausweichmöglichkeiten. Erhebliche Auswirkungen auf das Goldammer-Vorkommen am Eulenaugraben werden deshalb nicht erwartet.

Dies gilt auch für den Kuckuck, der über ein breites Wirtsartenspektrum mit einer Reihe weitverbreiteter ungefährdeter Vogelarten verfügt, die ebenfalls nicht störungsempfindlich sind.

Schwarzmilan

Erhebliche Auswirkungen auf den Schwarzmilan durch Lieferverkehr und Arbeiten auf dem Gelände des Logistikzentrums sind wegen der Entfernung des Horstes von 320 m (und damit über der Fluchtdistanz) nicht zu erwarten (vgl. baubedingte Auswirkungen).

Nahrungsgäste

Auswirkungen auf gelegentliche Nahrungsgäste (Kranich etc.) sind durch den Betrieb eines Logistikzentrums nicht zu erwarten, da es sich im Umfeld des Änderungsbereichs nicht um essenziell notwendige Nahrungsflächen der Arten handelt.

Kollisionsgefahr Vögel

Da der zusätzliche Personen- und Lieferverkehr als eher gering prognostiziert wird und von einer eher geringen Verkehrsgeschwindigkeit auszugehen ist, ist die Konflikintensität der neu zu bauenden Zufahrtstraße hinsichtlich der Kollision von Vögeln als gering einzuschätzen (BERNOTAT & DIERSCHKE 2021).

FFH-Gebiete

Durch eine ausreichende Klärung des Niederschlagswassers vor Ableitung in die Vorfluter führt das geplante Bauvorhaben zu keinen nachhaltigen Veränderungen der Wasserqualität der abführenden Gräben, die in das FFH-Gebiet „Auer Weidmoos“ fließen.

Auswirkungen auf das südöstlich liegende FFH-Gebiet Auer Weidmoos wären auch bei Unfällen oder Bränden möglich, da die Vorfluter aus dem Änderungsbereich in das FFH-Gebiet fließen. Durch die vorraussichtlichen und möglichen Schutzeinrichtungen wird dies jedoch vermieden.

7.2.2. *Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen*

Erhebliche Auswirkungen auf die FFH-Gebiete und auf wertvolle Artvorkommen können bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Trotzdem ergibt sich durch die großflächige Bebauung ein Eingriff in Natur

und Landschaft. Kleinflächig werden geschützte Flutrasenbestände überbaut und durch eine vermutlich längere Verrohrung des Eulenaugrabens wird der Lebensraum des Bibers etwas eingeschränkt.

Die verbleibenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden mit „mittel“ eingestuft.

7.3. **Schutzgut Fläche**

7.3.1. *Darstellung der Auswirkungen*

Beim Schutzgut Fläche sind vor allem die dauerhaften Flächeninanspruchnahmen relevant, also die Flächen, die nicht mehr land- und forstwirtschaftlich genutzt sind bzw. nicht naturnah gestaltet sind.

Im vorliegenden Fall wird auf Ebene der FNP Änderung die gesamte dargestellte Baufläche als Flächeninanspruchnahme gewertet.

Insgesamt beträgt die Flächeninanspruchnahme also ca. 7,1 ha.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich sind Standortalternativen zu prüfen, siehe hierzu Abschn. 10.

7.3.2. *Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen*

Die inanspruchgenommenen Flächen stehen bei Realisierung des Bauvorhabens nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung/ Lebensmittelerzeugung bzw. zur Stärkung des Naturhaushaltes und Biotopverbundes zur Verfügung. In Anbetracht dessen, dass das Gebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes gemäß ABSP liegt, kommt letztgenanntem Aspekt besondere Bedeutung zu.

Allerdings ist das Entwicklungspotenzial der Vorhabenfläche durch die unmittelbare Nähe zur A8 und St 2089 bereits deutlich eingeschränkt, und das Bauvorhaben führt zu keiner zusätzlichen Zerschneidung der Landschaft.

Wegen der großflächigen Inanspruchnahme und Versiegelung sind in Bezug auf das Schutzgut Fläche trotzdem Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit anzunehmen.

7.4. **Schutzgut Boden**

7.4.1. *Darstellung der Auswirkungen*

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Bei der Entwicklung der Baufläche (SO Logistik) sowie einer notwendigen öffentlichen Zufahrtsstraße kommt es zu gravierenden Eingriffen in das natürliche Bodengefüge.

Im Zuge der Bauarbeiten für das Logistikzentrum wird der Oberboden auf der gesamten Baufläche abgetragen (ca. 7,1 ha). Der Boden kann zwar getrennt zwischengelagert und wiederaufgetragen werden. Das natürliche Bodengefüge ist aber durchgehend gestört. Auf großen Flächenanteilen wird eine Flächenversiegelung stattfinden. In diesen Bereichen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

Eingriffe in den Boden ergeben sich weiterhin durch das Ausheben von Baugruben für die Verlegung von Ver- und Entsorgungskanälen (Wasser, Abwasser) sowie sonstiger Leitungen (Telekommunikation, Strom) zum und auf dem Betriebsgelände.

Zeitlich beschränkt ist mit möglichen Beeinträchtigungen durch den Bau einer Baustraße zum Baugrundstück, sowie ggf. durch Einrichtungen zur vorübergehenden Wasser- und Stromversorgung während der Bauzeit zu rechnen.

Eine Planung zur genauen Lage und Länge der erforderlichen Kanäle und Leitungen liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten die Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen im Bereich der wenig tragfähigen Auenablagerungen verlegt werden, ist von der Erforderlichkeit eines Bodenaustauschs auszugehen.

Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch die dauerhafte Versiegelung bisher natürlicher Bodenflächen. Die negativen Auswirkungen können durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen teilweise reduziert werden. Die Versiegelung ist aber unvermeidbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Betrieb eines Logistikzentrums ist nicht mit relevanten Emissionen verbunden, auch die Emissionen durch den zusätzlichen Verkehr sind voraussichtlich nur gering. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, die Erheblichkeit wird als gering angesehen.

7.4.2. *Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen*

Die Umsetzung der gegenständlichen FNP Änderung bereitet eine großflächige Versiegelung und Überbauung vor. Davon sind zwar keine seltenen und gefährdeten Bodentypen (z. B. Moore betroffen), die Böden weisen aber wegen der hohen Grundwasserstände ein Potenzial für die Entwicklung von Feucht- und Extensivlebensräumen auf. In der Gesamtbetrachtung wird die Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden deshalb als hoch bewertet.

7.5. Schutzgut Wasser

7.5.1. *Darstellung der Auswirkungen*

Baubedingte Auswirkungen

Grundwasser

Durch die Inanspruchnahme der Bauflächen sind Eingriffe in das hoch anstehende gespannte Grundwasser zu erwarten. Dies betrifft sowohl die Gründung eines Gebäudes als auch die Verlegung von Ver- und Entsorgungskanäle und -leitungen.

Angaben zu Notwendigkeit und Umfang einer Bauwasserhaltung liegen im jetzigen Planungsstadium noch nicht vor. Auf nachfolgenden Planungsebenen kann festgesetzt werden, dass eine evtl. Bauwasserhaltung so zu gestalten ist, dass der Wasserhaushalt in den östlich angrenzten Feuchtgebieten nicht verändert wird (z.B. durch Wiederversickerung des abgepumpten

Wassers). Dann ist nicht mit erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen.

Oberflächenwasser

Baubedingte Einträge in Oberflächengewässer sind bei Einhaltung der üblichen Vorsichtsmaßnahmen und z.B. einer Abzäunung des Eulenaugrabens während der Bauzeit nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Grundwasser

Eine herkömmliche Gründung eines großflächigen Gebäudekomplexes mit z. T. hohen Auflasten würde zu gravierenden Eingriffen in das Grundwasser (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) führen. Um dies zu vermeiden, kommen andere Techniken für die Gebäudegründung in Frage, z.B. Pfahlgründung. Zur Detailplanung werden aktuell Untersuchungen durchgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gründung so gestaltet werden kann, dass es zu keinen dauerhaften Veränderungen von Grundwasserhöhe und - fließrichtung kommt. Dies ist im Rahmen der weiteren Planungen jedoch noch konkreter zu überprüfen.

Die Flächenversiegelung könnte sich durch den damit verbundenen Verlust von Versickerungspotenzial negativ auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken, wobei die Grundwasserneubildung im Gebiet aufgrund der Standortverhältnisse jedoch grundsätzlich nur eingeschränkt möglich ist. Mit Hilfe eines Regenwasserkonzepts können erhebliche Veränderungen bei der Grundwasserneubildung vermieden werden.

Oberflächenwasser

Beim Bau einer öffentlichen Zufahrtsstraße wird der Eulenaugraben überbaut. Dabei handelt es sich vorstl. um einen Abschnitt, der in einem Teilbereich bereits verrohrt ist. Bei Einschränkung des Flächenumfangs ist von keinem erheblichen Eingriff auszugehen.

Durch die großflächige Versiegelung könnte es zu erhöhten Abflussmengen von Niederschlagswasser kommen, die in die angrenzenden, als Vorfluter fungierenden Gräben (Eulenaugraben, Graben im Nordosten) abfließen. Durch ein Regenwasserkonzept können die Einleitungen in die Vorfluter aber so gestaltet werden, dass es zu keinen erheblichen Veränderungen kommt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasser/Oberflächenwasser

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Betriebsbedingt wären Auswirkungen auf die Vorfluter durch die Einleitung von verschmutztem bzw. mit Schadstoffen belastetem Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser möglich. Bei Umsetzung der Vorgaben zur Reinigung von mäßig oder stark verschmutztem Niederschlagswasser sowie zu Errichtung eines Schutzes vor Einträgen bei Bränden und Unfällen (s. 6.3) sind

erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

7.5.2. *Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen*

Zusammenfassend sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer als gering erheblich einzustufen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

7.6. **Schutzgut Luft**

7.6.1. *Darstellung der Auswirkungen*

Baubedingte Auswirkungen

Bei der Errichtung des Logistikzentrums und einer öffentlichen Zufahrtsstraße kommt es durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr zu Belastungen durch Abgase und Staubentwicklung. Da der Eingriff zeitlich begrenzt ist, sind die Auswirkungen auf die Luftqualität als gering anzusehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

In einem SO Logistik kann keine Produktion stattfinden. Der Betrieb eines Logistikzentrums ist also - abgesehen von Lieferverkehr - mit nur sehr geringen Emissionen von Luftschadstoffen verbunden.

Der durch den Betrieb eines Logistikzentrums zu erwartende Neuverkehr stellt im Vergleich zur wesentlichen Vorbelastung durch die A8 und St 2089 keine erhebliche Zusatzbelastung bzgl. der Lufthygiene dar. Das Landratsamt Rosenheim hat in einer vorläufigen Einschätzung die Erstellung eines Immissionsgutachtens nicht vor notwendig erachtet.

7.6.2. *Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen*

Zusammenfassend ist bau-, anlage- und betriebsbedingt von nur geringen Auswirkungen auszugehen.

7.7. **Schutzgut Klima**

7.7.1. *Darstellung der Auswirkungen*

Baubedingte Auswirkungen

Durch die bauliche Inanspruchnahme des SO Logistik und einer erforderlichen Herstellung einer öffentlichen Zufahrtsstraße wird der CO₂-Ausstoß durch Baustellenverkehr und Betrieb von Baumaschinen temporär erhöht. Durch die vorübergehende Befestigung der Baufläche wird das lokale Mikroklima (stärkere Aufheizung der Bodenoberfläche, verringerte Verdunstung/Abkühlung) des Baugebiets beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind insgesamt aber als gering erheblich einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung geht die Kaltluftproduktion auf der betroffenen Fläche komplett verloren. Da die Kaltluft nicht in ein Belastungsgebiet abfließt, ist die Bedeutung der Kaltluftproduktion im Gebiet aber als gering eingestuft

worden (vgl. Abschn. 3.7). Dementsprechend ist auch der Verlust der Kaltluftproduktion nur von geringer Erheblichkeit.

Beeinträchtigungen des lokalen Klimas könnten sich aus der zu erwartenden großflächigen dauerhaften Flächenversiegelung ergeben. Wesentliche Folgen des Verlusts an Vegetationsflächen sind eine Verminderung des Wasserrückhalts, ein Absinken der Verdunstungsrate/ relativen Luftfeuchte und dementsprechend eine erhöhte Hitzebelastung sowie eine Abnahme der Bindung und Speicherung von klimaschädlichem CO₂.

Durch eine Dachbegrünung, ein Regenwasserkonzept sowie einer Eingrünung können diese Beeinträchtigungen jedoch weitgehend reduziert bzw. kompensiert werden.

Bedeutsame Kohlenstoffspeicher wie Moore und Wälder kommen im Änderungsbereich nicht vor, können von dem Vorhaben also nicht betroffen sein.

Im Oberboden des Gebiets ist aber - wie bei allen Acker- oder Grünlandflächen - CO₂ gespeichert. Dies gilt insbesondere angesichts der zumindest zeitweise hohen Grundwasserstände. Beim Abtrag des Oberbodens ist von einer gewissen Mineralisierung und CO₂-Freisetzung auszugehen. Durch einen getrennten Abtrag, eine gesonderte Lagerung und einen Wiederauftrag im Gebiet können diese Auswirkungen jedoch reduziert werden.

Der Betrieb eines Logistikzentrums zieht für die Versorgung mit Strom und Wärme CO₂-Emissionen nach sich. Durch eine klimateffiziente Bauweise (z. B. hoher Dämmstandard), die Beachtung der Klimabilanz der Baustoffe (z. B. Verwendung wiederverwendbarer Baumaterialien, Holz und Holzbaustoffe) sowie die Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung können negative Auswirkungen auf das Klima vermindert werden. Für eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung des Gebäudes ist die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage sinnvoll, die Wärme- bzw. Kälteversorgung kann mittels einer Wärmepumpenanlage oder Geothermie erfolgen.

Bei Umsetzung bzw. Einhaltung derartiger Maßnahmen sind die Auswirkungen auf das Klima als gering einzustufen.

Der geringfügig erhöhte CO₂-Ausstoß durch den Neuverkehr führt in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die A8 und St 2089 zu keiner erheblichen Zusatzbelastung.

7.7.2. *Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen*

Bei Umsetzung der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und der gesetzlichen Vorgaben ist bau-, anlage- und betriebsbedingt von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

7.8. **Schutzgut Landschaft**

7.8.1. *Darstellung der Auswirkungen*

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für Anwohner im näheren Umfeld des Baugebiets zu optischen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Baukräne sowie den Baustellenverkehr kommen. Die nächste Wohnbebauung befindet

sich in Eulenau, die Entfernung zum vorraussichtlichen Logistikzentrum beträgt mehr als 300 m. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung und der großen Entfernung zur nächsten Siedlung sind die baubedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das weitere Umfeld des Änderungsbereichs zeichnet sich aufgrund des vergleichsweisen hohen Anteils naturnaher Gebiete, einer vielfältig strukturierten Kulturlandschaft und nicht zuletzt der Alpennähe durch einen hohen landschaftlichen Reiz aus. Demgegenüber stellt die A8, die die Region in Ostwest-Richtung durchschneidet, bereits eine deutliche Zäsur in der Landschaft dar.

Gemäß LEP Bayern kommt der Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Ort der Erholung des Menschen eine besondere Bedeutung zu. Deren Erhalt und Entwicklung wurden entsprechend als Grundsatz festgesetzt. Besonderes Interesse gilt dem Erhalt der Landschaften von regionaltypischer Eigenart und Schönheit (LEP, Kap. 7.1).

Gemäß Kap. 3.3 LEP soll die weitere Zersiedelung der Landschaft grundsätzlich vermieden und neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Für ein Logistikzentrum, das auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle angewiesen ist, ist eine Ausnahme möglich, wenn dieses ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist.

Vorgehen

Die Erheblichkeit der Auswirkungen eines Bauprojekts auf das Landschaftsbild hängt zum einen von der Art und dem Ausmaß der vorraussichtlichen Bebauung und zum anderen von der Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber Eingriffen ab. Diese Empfindlichkeit ergibt sich wiederum aus der Schönheit, Vielfalt und Eigenart im betroffenen Gebiet und aus der Einsehbarkeit der vorraussichtlichen Bebauung im Gebiet.

Eingriffsschwere

Ein Logistikzentrum auf einer Fläche von 7,1 ha führt bei Inanspruchnahme eines großen Anteils der Fläche für bauliche Anlagen zu erheblichen Veränderungen in der Landschaft. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind unvermeidbar. Die Störwirkung einer großdimensionierten baulichen Anlage kann durch eine Höhenbeschränkung, eine qualitativ hochwertige Fassadengestaltung sowie eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen und Eingrünung abgemildert werden.

Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht vermieden, aber reduziert werden.

Bedeutung und Empfindlichkeit des Landschaftsbilds im Nahbereich des Vorhabens

Der Nahbereich, von dem aus man die Baufläche einsehen kann, ist durch die angrenzenden Gehölze begrenzt (im Norden 150 m bis 350 m entfernt, im Westen 300 m, im Süden 100 m bis 150 m, im Westen 400 m bis 500 m).

Das Landschaftsbild und -erleben sind in diesem Bereich durch die unmittelbar angrenzende Autobahn mit einem Verkehr von ca. 70.000 Kfz/Tag und einer Lärmbelastung von 65 bis ≥ 74 dB (A) (lt. Umgebungslärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen in Bayern; Pegelraster LDEN) beeinträchtigt und geprägt. Auch die die Autobahn kreuzende St 2089 ist mit ca. 10.000 Kfz/Tag stark befahren. Das Landschaftsbild im Gebiet wurde deshalb trotz der großräumig vorhandenen Vielfalt und Eigenart und der Blickbeziehungen zu den Berggipfeln nur mit gering bis mittel bewertet.

Aus der Verschneidung von hoher Eingriffsschwere mit einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit ergeben sich im Nahbereich Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.

Auswirkungen auf Fernbereich/ Blickbeziehungen

Im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs ist abseits der Autobahn grundsätzlich von einer hohen Bedeutung des Landschaftsbilds auszugehen (vgl. Bewertung im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan; Abschn. 8). Die Einsehbarkeit des Änderungsbereichs ist jedoch gering, da die Landschaft außerhalb des Nahbereichs stark von Wäldern und von Hecken und Gehölzen gekammerten Flächen geprägt ist.

Eine Einsehbarkeit ist jedoch von den ersten Berggipfeln gegeben, die sich südlich von Bad Feilnbach erheben. Der am nächsten liegende ist dabei der Breitenstein in einer Entfernung von ca. 11 km (vgl. Abb. 14).

Bei Windkraftanlagen, deren Rotorbreite ungefähr der Gebäudelänge des Logistik-zentrums entspricht, die aber ca. 8-mal höher sind, werden erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild bis zur 15-fachen Anlagenhöhe, also bei einer 250 m hohen Windkraftanlage bis zu einer Entfernung von 3,75 km, angenommen (StMUV 2023).

Bei dem viel niedrigeren (und sich nicht bewegenden) Logistikzentrum ist also bei einer Entfernung von 11 km von keiner erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Breitenstein bzw. auf die Blickbeziehungen von dort auf das Alpenvorland auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erkennbar.



Abb. 14: Blick vom Breitenstein in Richtung Änderungsbereich

Foto: Hr. Semmler (Stafield & Partners)

7.8.2. *Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen*

Insgesamt werden sich zwar deutliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben, diese werden wegen der erheblichen Vorbelastung durch die Autobahn aber nur mit „mittel“ eingestuft.

7.9. **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

7.9.1. *Darstellung der Auswirkungen*

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf das geschützte Baudenkmal sind aufgrund der Entfernung zum vorraussichtlichen Logistikzentrum und zur öffentlichen Zufahrtsstraße sowie der unterbrochenen Blickbeziehung infolge der dichten Gehölzstrukturen nördlich des Gutshofs nicht zu erwarten. Eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege liegt bisher nicht vor.

In der Darstellung der FNP Änderung wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Anbauverbotszonen entlang der A8 (40 m) und der St 2089 (20 m) übernommen. Das geplante Gebäude wird sich außerhalb dieser Anbauverbotszonen befinden müssen.

7.9.2. *Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen*

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen als gering erheblich zu bewerten.

7.10. **Wechselwirkungen**

Durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich infolge der Versiegelung Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Diese Wechselwirkungen führen jedoch zu keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen, die einer gesonderten Darstellung bedürfen.

8. Auswirkungen auf Schutzgebiete und sonstige geschützte Bestände

8.1. Schutzgebiete

Im Vorhabengebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete (RAMSAR-Gebiete, Biosphärenreservate), europäischen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) und nationalen Schutzgebiete (Schutzgebiete gemäß §§ 23, 24, 26 bis 29 BNatSchG). Direkte Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete sind daher auszuschließen.

Zur Prüfung der indirekten Betroffenheit der beiden im näheren bzw. weiteren Umfeld des Vorhabengebiets liegenden FFH-Gebiete „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ (Entfernung ca. 110 m) sowie „Moore um Raubling“ (Entfernung ca. 760 m) wurde jeweils eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorabschätzung (PAN GMBH 2025a, b) durchgeführt.

Rund 110 m östlich des Eingriffsgebiets liegt das FFH-Gebiet „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“. In dem 453 ha großen Schutzgebiet sind Moore, Sümpfe, Auwälder, Hochstaudenfluren und artenreiche Wiesen geschützt, außerdem die Arten Sumpf-Glanzkräuter und Donauneunaugen.

Direkte Beeinträchtigungen des Gebiets sind wegen der Entfernung auszuschließen. Die im Änderungsgebiet entwässernden Gräben durchfließen jedoch das FFH-Gebiet und münden über den Röhrenbach in die Kalten. Da diese Gräben bei Inanspruchnahme der Baufläche als Vorfluter zur Ableitung des Oberflächenwassers vorstl. erforderlich werden, wären negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Wasserqualität und infolgedessen eine Verschlechterung des Erhaltungszustands des FFH-Gebiets nicht auszuschließen. Um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind auf nachfolgenden Planungsebenen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen (s. Abschn. 0).

Wegen seiner besonderen Bedeutung wurden die Auswirkungen auf das 760 m von den Eingriffsbereichen liegende FFH-Gebiet Nr. 8138-372 „Moore um Raubling“, das auch als Feuchtgebiet internationaler Bedeutung (RAMSAR-Gebiet) „Moore im Rosenheimer Becken“ (Nr. 2444) ausgewiesen ist, untersucht. In dem Gebiet sind dystrophe Seen und Teiche, Pfeifengraswiesen, verschiedene Moortypen und Moorwälder geschützt. Hinweise auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen dieser Lebensräume oder ihrer charakteristischen Arten ergaben sich dabei nicht.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher für beide Gebiete nicht erforderlich.

Alle übrigen Schutzgebiete im Umfeld des Bauvorhabens liegen so weit entfernt, dass negative Auswirkungen aufgrund des großen Abstands und der Lage der Schutzgebiete nicht zu erwarten sind.

8.2. Europäischer Artenschutz

Gemäß § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG muss für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Änderungsbereich geprüft werden, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) beeinträchtigt werden und somit die Verbotsstatbestände nach § 44 Abs.1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt sein können.

Um mögliche Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf europarechtlich geschützte Arten zu ermitteln, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (PAN GMBH 2025d).

Gemäß der saP ist von folgenden artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen auszugehen (ausführliche Beschreibung s. 3.2):

- Brutvögel am Eulenaugraben und in den Gehölzbeständen im Umfeld (u. a. Goldammer)
- Vogelarten, die die landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Nahrungssuche nutzen (u. a. Kranich, Weißstorch, Rot- und Schwarzmilan)
- Biber im Eulenaugraben
- Fledermäuse (u. a. Wimperfledermaus) im Bereich der Gehölze südlich der geplanten Zufahrt und am Eulenaugraben, die diese Gehölzbestände als Leitstrukturen und Jagdhabitats nutzen.

Bei den anderen Artengruppen (z. B. Gefäßpflanzen, Reptilien, Amphibien und Insekten) sind aufgrund der Lebensraumausstattung keine Vorkommen im Vorhabenbereich zu erwarten.

Um erhebliche negative Auswirkungen des Bauvorhabens auf diese Arten zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen in nachfolgenden Planungsebenen festzusetzen (detaillierte Darstellung s. 6.2):

- Maßnahme V 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten
- Maßnahme V 2: Schutz an das Baufeld angrenzender Gehölze und wertvoller Flächen
- Maßnahme V 3: Reduzierung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Minimum und Vermeidung von Streulicht
- Maßnahme V 4: Minimierung der Gefahr von Vogelschlag an Glasflächen
- Maßnahme V 5: Schutz vor Einleitung von Schadstoffen in die Gräben
- Maßnahme V 6: Vermeidung erheblicher Veränderungen des Wasserhaushalts und der Abflusssituation in den Gräben

Bei Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahmen stehen nach den erstellten saP-Unterlagen (PAN GMBH 2025d) der Umsetzung des Bauleitplans keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegen. Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen (CEF- oder FCS-Maßnahmen) und keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung benötigt.

Eine Konfliktverlagerung in nachfolgende Genehmigungsebenen sind nicht zu erkennen.

8.3. **Nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Bestände**

Im Änderungsbereich befinden sich mehrere nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Bestände (vgl. Tab. 2):

- 1.886 m² Flutrasen (extensiv genutzt)
- 630 m² Auwälder
- 774 m² Großröhrichte außerhalb der Verlandungsbereiche
- 229 m² Großröhrichte der Verlandungsbereiche
- 189 m² Großseggenriede außerhalb der Verlandungsbereiche
- 393 m² Großseggenriede der Verlandungsbereiche.

Die Flächen liegen größtenteils in Bereichen, die durch die Bauflächen nicht überplant werden, nämlich am Eulenaugraben und im Südosten.

Im Bereich des SO Logistik werden jedoch 1.722 m² Flutrasen (Biotoptyp G231 - GN00BK) vrstl. überbaut werden (vgl. PAN GMBH 2025e). Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann hierfür eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Zur Kompensation sind Ausgleichsflächen erforderlich. Diese kann mit Arten des Feuchtgrünlands eingesät werden.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, welche nach den Bestimmungen des §1a Abs. 3 bzw. §1 Abs. 7 BauGB zu vermeiden oder auszugleichen sind.

Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Abschn. 4.2 dargestellt. Für die verbleibenden, unvermeidbaren Eingriffe wurde die Ausgleichserfordernis im Rahmen eines Vermerks zur vorläufigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (PAN GMBH 2025e) vorläufig abgeschätzt.

Die Ergebnisse dieser vorläufigen Einschätzung sind nachfolgend dargestellt. Die Berechnung des Ausgleichserfordernisses und vor allem die vorgesehene Gestaltung der Ausgleichsflächen wird im Rahmen des Planungsprozesses und insbesondere auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes noch fortgeschrieben.

9.1. Ermittlung Ausgleichsbedarf

Die Ermittlung der Ausgleichserfordernis wurde für das Logistikzentrum nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB 2021) ermittelt. Bei der Zufahrtsstraße wurden die Vollzugshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 für den staatlichen Straßenbau (OBB 2014) herangezogen.

Die Eingriffsfläche für das Logistikzentrum beträgt ca. 7,1 ha. Betroffen sind vor allem Intensivgrünland und Äcker (zus. 6,8 ha). Vereinzelt werden aber auch wertvolle Bestände überbaut (u. a. nach § 30 BNatSchG geschützte Flutrasen mit einer Größe von 0,17 ha, vgl. Abschn. 7.2).

Durch die geplante Bebauung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von etwas weniger als 190 T Wertpunkten. Bei Umsetzung von Gestaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Dachbegrünung, tierfreundliche Beleuchtung, Regenwasserkonzept, naturnahe Freiflächengestaltung) kann davon ein Planungsfaktor von 20 % abgezogen werden, so dass ein Ausgleichsbedarf von etwa 150 T Wertpunkten verbleibt.

Die Eingriffsfläche einer öffentl vrstl. Zufahrtsstraße betrifft vermutlich vor allem Intensivgrünland sowie einen bereits vorhandenen Feldweg. Der Ausgleichsbedarf für die Zufahrtsstraße beträgt daher etwa 18 T Wertpunkte.

Zusammen ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von etwa 167 T Wertpunkten.

9.2. **Ausgleichsmaßnahmen**

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind Flächen in der unmittelbaren Umgebung des Eingriffs von besonderer Wertigkeit, da sie auch artenschutzfachlichen Ersatz anbieten können. Da die umgebenden Flächen zum Eingriffsgebiet im Eigentum der Gemeinde liegen, ist eine Umsetzung möglich.

Auf den v.a. als Acker und Intensivgrünland genutzten Flächen bietet sich im Wesentlichen die Entwicklung von extensivem, artenreichem Grünland an. Vorhandene Strukturelemente wie Gehölze, Säume, Röhrichte oder Großseggenriede können in das Konzept eingebunden werden.

10. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, hat die Gemeinde 2022 den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, eine Standortalternativprüfung durchzuführen. Dabei wurde das bestehende Flächenpotenzial ermittelt und 17 Alternativstandorte zur Eulenu auf ihre Eignung überprüft.

Zur Bewertung der Flächenpotenziale wurden folgende neun Kriterien herangezogen:

- Größe, Flächennutzungsplan/Baurecht
- Verfügbarkeit
- Anbindung
- Restriktionen
- Topographie
- Ort- und Landschaftsbild
- Erschließungssituation
- Immissionsschutz
- Sonstige Ausschlusskriterien und Einschränkungen.

Die Prüfung ergab, dass ausreichend große und im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Misch- und Gewerbeflächen sowie Konversionsflächen zur Deckung des Bedarfs an gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Gemeindegebiets nicht zur Verfügung stehen. Teilweise sind Flächen der Alternativstandorte durch mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht weiterentwickelt worden. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung bestehen nicht. Der noch am besten geeignete Standort Au bei Bad Aibling (Ost, Süd) liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Für diesen Standort besteht bereits die Absicht mittels eines Bebauungsplanänderungsverfahrens eine konkrete Bauabsicht zu ermöglichen.

Der Flächenbedarf für das geplante Logistikzentrum kann daher nur durch die Neuausweisung von Bauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche gedeckt werden.

Der gewählte Standort Eulenu erwies sich dabei als geeignet. Aufgrund der Lage nahe der A8 und der Autobahnanschlussstelle Bad Aibling handelt es sich um bereits vorbelastete Flächen (geringere Umweltauswirkungen bei Realisierung des Projekts). Darüber hinaus bietet der Standort eine direkte und damit möglichst umweltschonende Verkehrsanbindung an den Fernverkehr. Die benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind damit verfügbar. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang, die Bodenversiegelung soll auf das erforderliche

Maß begrenzt werden. Andere Grundstücke im näheren Umfeld stehen nicht zur Verfügung.

Am Standort Eulenua wurde im Zuge der Projektplanung die Alternative geprüft, das Logistikzentrum direkt an der Staatstraße zu errichten. Da die Grundstückstiefe im Westen jedoch geringer ist und somit der Abstand von 10 m zum Eulenuagraben nicht hätte eingehalten werden können, wurde diese Alternative verworfen.

11. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Erheblichkeit ergibt aus der Verschneidung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Bestands mit der Eingriffsschwere. Eine hohe Erheblichkeit ergibt sich also, wenn ein starker Eingriff in einen wertvollen und gegenüber dem Eingriff empfindlichen Bestand stattfindet. Dabei werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, mitberücksichtigt. Eingriffe, die sich vermeiden oder stark minimieren lassen, werden also nicht berücksichtigt.

Zu berücksichtigen ist außerdem, ob es sich um dauerhafte Auswirkungen handelt oder um zeitlich begrenzte während der Bauarbeiten.

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Einstufung der Erheblichkeit ist, ob bzw. inwieweit Auswirkungen ausgleichbar sind. Dies trifft insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu. Sind Auswirkungen nicht ausgleichbar, ist die Erheblichkeit grundsätzlich als „hoch“ zu bewerten.

- Zur Erstellung des Umweltberichts wurde auf folgende Datenquellen zurückgegriffen:
- FFH-Verträglichkeitsabschätzungen zu den Auswirkungen auf die FFH-Gebiete „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenua“ sowie „Moore um Raubling“ (PAN GMBH 2025a, b)
- Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Bebauungsplans (PAN GMBH 2025d)
- Vermerk zur vorläufigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsflächen im Änderungsbereich (PAN GMBH 2025e)
- Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen und des Schwarzmilans im Gebiet (PAN GMBH 2024, 2025c)
- Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des 2020 im gleichen Gebiet geplanten Gewerbegebiets (MANHART 2020)
- Verkehrsgutachten (SCHLOTHAUER & WAUER 2024)
- Baugrunduntersuchungen (CRYSTAL GEOTECHNIK 2020, 2023, 2024, OHIN 2024)
- Regenwasserkonzept (PLANSTATT SENNER 2025)
- Online-Kartendienste des UmweltAtlas Bayern (LfU): Themenkarten zu den Themenbereichen Boden, Geologie, Natur, Naturgefahren, Lärm
- Arten- und Biotopschutzprogramm (StMLU 1995)
- Artenschutzkartierung Bayern (LfU 2023)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 1987, 2005, 2007)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege (BLfD)

- Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
- Altlasten-Kataster ABuDIS (LfU)
- Schutzgutkarten der Landesrahmenplanung (LFU 2013a, b, 2016)
- Automatische Straßenverkehrszählung des Bundesamts für Straßen- und Verkehrswesen (bast) - Stand 2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Stand 2023 (StMWi)
- Regionalplan der Region 18.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Lärmimmissionen auf das Schutzgut Mensch/Lärm liegt kein gesondertes Schallschutzgutachten vor. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde lediglich die aktuelle sowie die künftige Verkehrsbelastung der St 2089 durch den zu erwartenden Neuverkehr untersucht. Da aufgrund der bekannten hohen Vorbelastung durch die A8 nicht mit erheblichen Zusatzbelastungen zu rechnen ist, hielt die zuständige Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Rosenheim die Erstellung eines spezifischen Schallschutzgutachtens in einer ersten Einschätzung nicht für erforderlich. Das gleiche gilt für die Auswirkungen durch Schadstoffemissionen auf die Lufthygiene im Gebiet.

Die Beurteilung des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfolgte auf Grundlage bereits vorhandener Fachgutachten. Zusätzlich wurden gesonderte Untersuchungen durchgeführt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden vier Fachgutachten zur Baugrunderkundung herangezogen. Im Bereich des Vorhabengebiets befinden sich keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasseramts, so dass keine langjährigen Grundwasseraufzeichnungen aus dem Gebiet vorliegen. Belastbare Daten bzgl. der Grundwasserverhältnisse liegen aber seit 2023 vor (Installation von fünf Grundwassermessstellen).

Zum Schutzgut Luft liegen keine konkreten Messwerte vor. Dennoch sind aufgrund der Vorbelastungen durch die A8 sowie auch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung keine erheblichen Auswirkungen durch den prognostizierten Neuverkehr zu erwarten. Emissionen weiterer Schadstoffe durch den Betrieb des Logistikzentrums sind auszuschließen.

Der Bewertung des Schutzgut Klima wurden die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zugrunde gelegt. Auswirkungen auf das Kleinklima, speziell die Auswirkungen verschiedener Fassadenfarben auf die Lufthertzung im Umfeld, konnten nicht untersucht werden, da diese nach Angaben des Büros Dietrich Untertrifaller zu stark von den Windverhältnissen abhängig sind.

Zur Beurteilung des Schutzguts Landschaft konnte auf Bildaufnahmen, die das Vorhabengebiet vom Gipfel des Breitensteins aus zeigen, sowie auf durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und des Büro Dietrich Untertrifaller Architekten GmbH erstellte Visualisierungen des Logistikzentrums aus verschiedenen Blickwinkeln zurückgegriffen werden. Auf dieser Basis wurde eine gutachterliche Einschätzung vorgenommen.

Ebenfalls gutachterlich bewertet wurden die Auswirkungen auf den denkmalgeschützten Gutshof Eulenau (Schutzgut Kultur- und Sachgüter), da zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts noch keine Rückmeldung vom Landesamt für Denkmalpflege auf die Bitte um Stellungnahme vorlag.

Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs wurden der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand Dezember 2021) sowie die Vollzugshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für den staatlichen Straßenbau zu Grunde gelegt.

12. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen der Bauausführung ist die Einhaltung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu überwachen (z. B. im Rahmen einer Umweltbaubegleitung).

Im Rahmen des Klimawandels ist mit klimatischen Veränderungen wie z. B. länger anhaltenden Trockenperioden und die Zunahme von Starkregenereignisse zu rechnen. Zu hohe sowie auch zu niedrige Abflussmengen in den Vorflutern können zu einer Beeinträchtigung der Gewässerökosysteme selbst sowie auch der Lebensräume im östlich angrenzenden FFH-Gebiet führen. Um dies zu vermeiden, ist regelmäßig - zumindest jedoch bei Auftreten von Extremwetterereignissen - zu prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Rückhalt des Niederschlagswassers die ökologisch erforderlichen Abflussmengen in den Entwässerungsgräben gewährleisten. Sollte dies nicht der Fall sein, ist das Regenwasserkonzept auf Grundlage der Ergebnisse des Monitorings entsprechend anzupassen.

Die Funktionsfähigkeit der Einrichtung, die den Eintrag von Schadstoffen in die Vorfluter und von dort in das angrenzende FFH-Gebiet bei Unfällen oder Bränden verhindern soll, ist regelmäßig zu überprüfen.

Die Entwicklung der Ausgleichsflächen hin zu artenreicheren Wiesen ist zumindest in den ersten 5 Jahren jährlich zu prüfen. Soweit sich keine Artenanreicherung ergibt oder unerwünschter Aufwuchs entsteht, ist die Pflege der Wiesen anzupassen.

13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die gegenständliche vorbereitende Bauleitplanung, die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche Logistik soll die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik Eulenu“ ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan werden vorstl. unmittelbar angrenzend an die Bundesautobahn A8 ca. 7,1 ha für ein Logistikzentrum und ca. 1,1 ha für eine neue öffentliche Zufahrtstraße in Anspruch genommen. Auf sog. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Ausgleichs- und Ökokontoflächen zur Kompensation des Eingriffs gesichert.

Da es sich vorliegend um die Änderung des Flächennutzungsplanes und nicht um einen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da das konkrete Vorhaben auf Ebene der FNP Änderung noch nicht abschließend bekannt sein kann, ist lediglich eine allgemeine und überschlägige Ermittlung möglicher Auswirkungen des Vorhabens während der Bauphase und Betriebsphase durchzuführen. Auf die Ebene des nachfolgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für konkretere Bewertungen verwiesen.

Die Umsetzung der Bauleitplanung ist mit folgenden Umweltauswirkungen verbunden:

Schutzgut Mensch

Aufgrund der Ausnahme vom Anbindegebot an vorhandene Siedlungsflächen, die im Landesentwicklungsprogramm definiert werden ist nur ein Logistikbetrieb an diesem Standort zulässig. In einem solchen Logistikzentrum findet keine Produktion statt, es kommt also zu keinen Gewerbelärm- oder Schadstoffemissionen. Das Vorhaben ist auch nicht mit einem Umgang mit Gefahrenstoffen oder mit dem Entstehen von gefährlichen Abfällen verbunden. Beeinträchtigungen für Menschen durch diese Wirkfaktoren können also von vorneherein ausgeschlossen werden.

Der Zusatzverkehr wird zum weit überwiegenden Teil von der Autobahn zum Logistikzentrum bzw. von diesem zur Autobahn führen. Lediglich ein sehr geringer Anteil des Neuverkehrs wird als Zusatzverkehr auf der St 2089 Richtung Süden erwartet, entsprechend auch wenig Zusatzverkehr auf der St 2089 Richtung Norden. Somit ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den Ortschaften entlang der St 2089 zu erwarten.

Der Änderungsbereich hat aktuell wegen der Vorbelastung durch die Autobahn und wegen dem Fehlen von Rad- und Wanderwegen sowie Erholungseinrichtungen keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Bebauung entsteht dementsprechend auch keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Kleinflächig wurden jedoch auch vernässte Stellen mit nach § 30 BNatSchG geschützten Flutrasen festgestellt. Auch entlang des Eulenaugrabens finden sich wertvollere, geschützte Gehölz-, Seggen- und Röhrichtbestände. Im Norden stehen außerdem zwei ältere Eichen.

Im Eulenaugraben ist der Biber nachgewiesen. Außerdem ergaben die Untersuchungen von Manhart (2020), dass die Gehölze entlang der Gräben Leitlinien für Fledermäuse sind. Am Eulenaugraben brütet die geschützte Goldammer und Vorkommen des Kuckucks sind nicht auszuschließen. Der Schwarzmilan nutzt das Gebiet zur Nahrungssuche und brütet in ca. 320 m Entfernung von den geplanten Bauflächen. Auch von anderen seltenen Vogelarten wird das Gebiet gelegentlich zur Nahrungssuche genutzt (z.B. Kranich).

Das FFH-Gebiet Nr. 8138-371 „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ beginnt ca. 110 m östlich der geplanten Bauflächen. In ca. 760 m Entfernung zu den Bauflächen liegt eine Teilfläche des FFH-Gebiets 8138-372 „Moore um Raubling“.

Aufgrund der sensiblen Lage sind folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten
- Erhalt der beiden Eichen im Norden und der sonstigen, an das Baufeld angrenzenden Gehölze; Schutz der Bäume während der Bauzeit
- Schutz eines mind. 5 m breiten Uferstreifens am Eulenaugraben während der Bauzeit
- weitestmöglicher Verzicht auf dauerhafte Beleuchtungen, insbesondere an der Zufahrtsstraße (Bewegungsmelder) und Verwendung fledermausfreundlicher, streulichtarmer Lampen
- Maßnahmen gegen Vogelschlag bei größeren Glasflächen
- Vermeidung von Einträgen schädlicher Substanzen in die Vorfluter im Fall eines Brandes oder anderer Unfälle
- Vermeidung von erheblichen Veränderungen der Grundwasserhöhe und Grundwasserströmung (z. B. durch Pfahlbauweise, Wiederversickerung des abgepumpten Wassers bei der Bauwasserhaltung) und von erheblichen Veränderungen der Abflüsse im Eulengraben sowie dem Graben im Nordosten.

Die fehlende Verbindlichkeit von Darstellungen im FNP führt dazu, dass die vorgenannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen als Lösungsvorschläge sinnvoll sind, jedoch erst mit einer Festsetzung in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen festgesetzt und zur Umsetzung vorgeschrieben werden können. D.h. die Maßnahmen bieten sich zur Konfliktlösung an und können im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden. Die gegenständliche FNP Änderung bietet hierfür jedoch keine rechtliche Grundlage.

Erhebliche Auswirkungen auf die FFH-Gebiete und auf wertvolle Artvorkommen können damit vermieden werden

Trotzdem ergibt sich durch eine zu erwartende großflächige Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft. Kleinflächig werden geschützte Flutrasenbestände überbaut und durch eine notwendig längere Verrohrung des Eulenaugrabens wird der Lebensraum des Bibers etwas eingeschränkt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung seltener Vogelarten durch den Verlust gelegentlich genutzter Nahrungsflächen im Vorhabensbereich wird nicht angenommen, da im Umfeld große und besser geeignete Nahrungsflächen zur Verfügung stehen.

Bei den Fledermäusen wird davon ausgegangen, dass durch die reduzierte Beleuchtung bzw. den Verzicht auf dauerhafte Beleuchtung die Leitlinien-Funktion der Gehölze am Eulengraben und im Bereich der Zufahrt erhalten bleiben kann.

Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe ist die Entwicklung von Extensivgrünland auf bisher intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen möglich. Dabei können auch wieder Flutrasenbestände hergestellt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgleichsflächen werden die verbleibenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen mit „mittel“ eingestuft.

Schutzgüter Fläche und Boden

Die Baufläche des Logistikzentrums und damit dessen Flächeninanspruchnahme wird ca. 7,1 ha umfassen.

Damit ergeben sich eine hohe Flächeninanspruchnahme und erhebliche Auswirkungen auf die Böden im Gebiet.

Bei den Böden im Vorhabengebiet handelt es sich jedoch um keine seltenen oder gefährdeten Bodentypen, insbesondere nicht um Moorböden. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Gebiet haben sie aber ein Potenzial zur Entwicklung naturnaher Feuchtlebensräume (eingeschränkt jedoch durch die Vorbelastung durch die nahe Autobahn). Dieses Potenzial geht durch die Bebauung verloren.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden werden wegen der Großflächigkeit des Vorhabens mit hoch bewertet. Eine Vermeidung der Auswirkungen ist bei dem Bau eines Logistikzentrums nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Durch den hohen Grundwasserstand besteht eine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Stoffeinträge und gegenüber Veränderungen der Grundwasserhöhe und -fließrichtung. Auch die Gräben im Gebiet, die als Vorfluter dienen, sind als besonders empfindlich gegenüber Einträgen und Einleitungen einzustufen. Dies gilt insbesondere, da Gräben und Grundwasser nach Südosten in das dortige FFH-Gebiet fließen und dort entscheidend für den Wasser- und Nährstoffhaushalt sind.

Es sind deshalb besondere Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beim Schutzgut Wasser notwendig:

- weitgehender Rückhalt des Niederschlagswassers im Gebiet durch Dachbegrünung, Anlage von Rückhaltebecken etc.
- Regenwassermanagement mit dem Ziel, den Wasserhaushalt im FFH-Gebiet nicht erheblich zu verändern
- Filterung des Wassers vor der Versickerung oder der Einleitung in die Vorfluter
- Einbau eines Schutzes vor Einträgen in die Gewässer bei Bränden oder Unfällen.
- Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Gräben lassen sich damit vermeiden.
- Für die Zufahrtstraße muss die Verrohrung des Eulengrabens verbreitert werden. Erhebliche Auswirkungen auf den Graben sind damit aber nicht verbunden.

Schutzgut Klima und Luft

Von der Baumaßnahme sind keine für das Großklima bedeutsamen Flächen (Wälder, Moore etc.) betroffen. Es entstehen auch keine relevanten CO₂-Emissionen.

Der Vorhabensbereich hat zwar eine lokalklimatische Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Da die entstehende Kaltluft nicht in ein Belastungsgebiet (z. B. Siedlungen) abfließt, hat sie jedoch keine Ausgleichsfunktion.

Durch die großflächige Versiegelung könnte es zu einer Aufheizung im Gebiet selbst

kommen. Wegen der geplanten Dachbegrünung und den vorgesehenen Neupflanzungen ist hier aber nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Der durch den Betrieb des Logistikzentrums entstehende Neuverkehr stellt im Vergleich zur Vorbelastung durch die A8 und St 2089 keine erhebliche Zusatzbelastung bzgl. der Lufthygiene dar.

Schutzgut Landschaft

Das Bebauungslangebiet liegt in einem Raum mit hoher landschaftlicher Attraktivität. Der konkrete Standort ist jedoch durch die unmittelbar angrenzende Autobahn stark vorbelastet, das Landschaftserleben erheblich eingeschränkt.

Durch einen großen und hohen Baukörper wird ein massives technisches Element in die Landschaft eingebracht. Durch die Festsetzung von zu pflanzenden Gehölzen wird das Gebäude zwar teilweise abgeschirmt und eingebunden. Trotzdem führt es zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes. Eine dominierende Auswirkung wird sich aber vor allem im Nahbereich ergeben (vor allem von der Autobahn und von der St 2089 aus). Aufgrund der zahlreichen vorhandenen Gehölze im Umfeld ist die Sichtbarkeit des Änderungsbereichs an vielen Stellen eingeschränkt (z.B. vom Gut Eulenu aus).

Das Logistikzentrum wird auch von den nahen Berggipfeln wie dem Breitenstein sichtbar sein. Aufgrund der Entfernung wird es dort aber nicht die Blickbeziehungen dominieren.

Insgesamt werden sich zwar deutliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben, diese werden wegen der erheblichen Vorbelastung durch die Autobahn aber nur mit „mittel“ eingestuft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Gut Eulenu südlich des Änderungsbereichs ist als Baudenkmal ausgewiesen.

Negativen Auswirkungen auf das geschützte Baudenkmal sind aufgrund der Entfernung zum geplanten Logistikzentrum (ca. 300 m) und zur Zufahrtsstraße (ca. 120 m) sowie den Blickschutz infolge der dichten Gehölzstrukturen nördlich des Gutshofs nicht zu erwarten.

Das Baudenkmal ist nur aus der Nähe wahrnehmbar, hat also keine Fernwirkung. Großräumige Blickbeziehungen auf das Baudenkmal können durch das Logistikzentrum also nicht beeinträchtigt werden.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Baudenkmal deshalb als gering bewertet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	mittel
Fläche	hoch	hoch	hoch	hoch
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Luft	gering	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Die Natura2000-Verträglichkeitsabschätzungen haben ergeben, dass das Vorhaben bei Umsetzung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sowohl in Bezug auf das FFH-Gebiet „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ als auch in Bezug auf das FFH-Gebiet „Moore um Raubling“ mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich ist.

Die Untersuchungen zum besonderen Artenschutz ergaben, dass der Umsetzung des Bebauungsplans bei Einhaltung aller Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen (CEF- oder FCS-Maßnahmen) und keine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung benötigt.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass der Eingriff durch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden kann und darüber hinaus noch ein Guthaben verbleibt, dass auf das Ökokonto der Gemeinde gebucht werden kann.

14. Literatur

- BERNOTAT, D. & DIERSCHKE, V. (2021): Übergeordnete Kriterien zur Bewertung der Mortalität wildlebender Tiere im Rahmen von Projekten und Eingriffen. Teil II.2: Arbeitshilfe zur Bewertung der Kollisionsgefährdung von Vögeln an Straßen - 4. Fassung, Stand 31.08.2021. - Leipzig, Winsen (Luhe) (Bundesamt für Naturschutz, Gavia EcoResearch), 117 S.
- CRYSTAL GEOTECHNIK (2020): Gewerbeerschließung Eulenu, Gemeinde Bad Feilnbach, Voruntersuchung. Baugrunderkundung. Geotechnische Stellungnahme. - Wasserburg, 108 S.
- CRYSTAL GEOTECHNIK (2023): Gewerbeerschließung Eulenu, Gemeinde Bad Feilnbach, Detail-Baugrunderkundung. - Wasserburg, 334 S.
- CRYSTAL GEOTECHNIK (2024): Seetonmächtigkeit im Bereich Eulenu, Gemeinde Bad Feilnbach. Kurzbericht zur Literaturrecherche. - Wasserburg, 7 S.
- GASSNER, E., WINKELBRANDT, A. & BERNOTAT, D. (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung: Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Aufl. - Heidelberg (C. F. Müller), 480 S.
- LFU, B. L. FÜR U. (2021): Abschlussbericht. Landesweite Schutzgutekarte Klima/Luft für die Landschaftsrahmenplanung
- LFU, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2013a): Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Landschaftserleben - Erholung - Region 18 Südostoberbayern
- LFU, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2013b): Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaftsbild - Region 18 Südostoberbayern -
- LFU, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2015): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns
- LFU, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Landschaftsrahmenplanung in Bayern. Schutzgutekarte Arten und Lebensräume
- LFU, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2019): Artenschutzkartierung (ASK). - München
- LFU, LANDESAMT FÜR UMWELT (2024): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten - online-Abfrage. - URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen> (gesehen am: 30. 10. 2024).
- MANHART, C. (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Gewerbegebiet Eulenu Gemeinde Bad Feilnbach, Landkreis: Rosenheim 26.10.2020. - Umweltplanung und zoologische Gutachten, Laufen a. d. Salzach i. A. der Gemeinde Bad Feilnbach, 61 S.
- OBB, OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR (2014): Vollzugshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 für den staatlichen Straßenbau
- OHIN, OHIN BÜRO FÜR BAUGRUNDERKUNDUNGEN GMBH (2024): Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Bad Feilnbach Eulenu GLOG. - Rohrdorf, 12 S.
- PAN GMBH, PAN PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH (2024): Bebauungsplan Eulenu: Kartierung nach Biotopwertliste BayKompV. - i. A. der Gemeinde Bad Feilnbach, 23 S.
- PAN GMBH, PAN PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH (2025a): Bad Feilnbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 „Sondergebiet Logistik Eulenu“ Natura 2000-Verträglichkeitsvorabschätzung FFH-Gebiet 8138-371 „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenu“, 15 S.

- PAN GMBH, PAN PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH (2025b): Bad Feilnbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 „Sondergebiet Logistik Eulenu“ Natura 2000-Verträglichkeitsvorabschätzung FFH-Gebiet 8138-372 Moore um Raubling, 12 S.
- PAN GMBH, PAN PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH (2025c): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 „Sondergebiet Logistik Eulenu“: Untersuchung zum Brutvorkommen des Schwarzmilan. - München, 10 S.
- PAN GMBH, PAN PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH (2025d): Bad Feilnbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 „Sondergebiet Logistik Eulenu“. Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). - München, 103 S.
- PAN GMBH, PAN PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH (2025e): Gemeinde Bad Feilnbach. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 „Sondergebiet Logistik Eulenu“. Vermerk zur vorläufigen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. - München, 26 S.
- PAN GMBH, PAN PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH (2025f): Bebauungsplan Eulenu: Naturschutzfachliche Verbundanalyse Überarbeitete Fassung Februar 2025. - i. A. der Gemeinde Bad Feilnbach, 24 S.
- PLANSTATT SENNER (2025): Marc O'Polo Bad Feilnbach. Erläuterungsbericht Regenwasserkonzept. - Überlingen, 56 S.
- SCHLOTHAUER & WAUER (2024): Bad Feilnbach. Verkehrsuntersuchung zum Logistikzentrum. - München, 25 S.
- SCHNEIDER, G. (2020): Vegetationskartierung Eulenu (Gde. Bad Feilnbach), 26 S.
- STMB, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - München. - Verfasser: Bosch & Partner GmbH, JESTAEDT + Partner Büro für Raum- und Umweltplanung, und Büro Jorge Schmidt, 60 S.
- STMUV, BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2023): Hinweise zur Genehmigung von Windenergieanlagen für den Bereich Naturschutz. - München, 20 S.
- STMUV, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2017): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Oberallgäu - aktualisierter Textband - . - München

Anhang

Tab. 5: Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen- und Tierarten (außer Fledermäuse, Vögel) im Landkreis Rosenheim (LfU 2025)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Pflanzenarten	
Frauenschuh	Cypripedium calceolus
Kriechender Sellerie	Helosciadium repens
Sommer-Wendelähre	Spiranthes aestivalis
Sumpf-Glanzkraut	Liparis loeselii
Sumpf-Siegwurz	Gladiolus palustris
Säugetiere	
Baumrarder	Dryomys nitedula
Biber	Castor faber
Fischotter	Lutra lutra
Haselmaus	Muscardinus avellanarius
Reptilienarten	
Mauereidechse	Podacris muralis
Schlingnatter	Coronella austriaca
Zauneidechse	Lacerta agilis
Amphibienarten	
Alpensalamander	Salamandra atra
Europäischer Laubfrosch	Hyla arborea
Gelbbauchunke	Bombina variegata
Kleiner Wasserfrosch	Pelophylax lessonae
Nördlicher Kammolch	Triturus cristatus
Springfrosch	Rana dalmatina
Wechselkröte	Bufo viridis
Tagfalter	
Apollofalter	Parnassius apollo
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris nausithous
Gelbringfalter	Lopinga achine
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris teleius
Schwarzer Apollo	Parnassius mnemosyne
Thymian-Ameisenbläuling	Phenagris arion
Wald-Wiesenvögelchen	Coenonympha hero
Libellen	
Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis
Grüne Flussjungfer	Ophiogomphus cecilia
Östliche Mosaikjungfer	Leucorrhinia albifrons
Sibirische Winterlibelle	Sympetma paedisca
Zierliche Moosjungfer	Leucorrhinia caudalis
Käfer	
Alpenbock	Rosalia alpina
Scharlach-Plattkäfer	Cucujus cinnaberinus
Schwarzer Grubenlaufkäfer	Carabus variolosus nodulosus

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Weichtiere	
Gemeine Flussmuschel	Unio crassus agg.
Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus

Gemeinde

Bad Feilnbach, den

.....
Max Singer, Erster Bürgermeister