

GEMEINDE
FRIDOLFING

Hadrianstr. 28 – 83413 Fridolfing



Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan

Strohhof

westlich der Krankenhausstraße

im Bereich der Flurstücke

Nr. 4708, /9, /14, /15, 4712/2 und 4734

BSM

INGENIEURE GmbH & Co.KG

Robert-Bosch-Straße 82

D-83374 Traunwalchen

Telefon 0 86 69 35 70 89-0

Telefax 0 86 69 35 70 89-50

Mail info@bsm-planung.de



A	Begründung	3
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Anforderlichkeit, Planungsziel	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen, Raumordnung	4
4	Beschreibung des Planungsgebiets	5
4.1	Lage	5
4.2	Derzeitige Nutzung	5
4.3	Bodenverhältnisse	6
5	Erschließung	6
6	Geplante bauliche Nutzung	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Bauliche Gestaltung	7
6.3	Flächenbilanz	8
7	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Auswirkungen auf Nachbarn	9
7.2	Orts- und Landschaftsbild	9
7.3	Immissionen	9
8	Schutzgebiete	10
9	Artenschutz	10
10	Immissionsschutz	11
B	Umweltbericht	13
1	Gesetzliche Vorgaben und Eingriffsregelung	13
2	Bestandsaufnahme	13
3	Beschreibung und Analyse der Umwelt anhand der Schutzgüter	13
3.1	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur	13
3.2	Schutzgut Klima	14
3.3	Schutzgut Boden	14
3.4	Schutzgut Grundwasser	14
3.5	Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser	15
3.6	Schutzgut Fauna und Flora, Artenschutzrecht	15
3.7	Schutzgut Mensch / Lärm, Emissionen	15
3.8	Schutzgut Mensch / Erholung	15
3.9	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	15
3.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes	16
4.2	Prognose bei Durchführung des Projektes	16
4.3	Resümee	19
5	Bilanzierung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Ausgleichsmaßnahme	19
5.1	Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsfläche	19
5.2	Ermitteln des Kompensationsfaktors	20
5.3	Vermeidungsmaßnahmen am Eingriffsort	21
5.4	Erforderliche Ausgleichsfläche	21
5.5	Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen	21
6	Zusammenfassung	25
Anhang 1		27
Artenliste		27

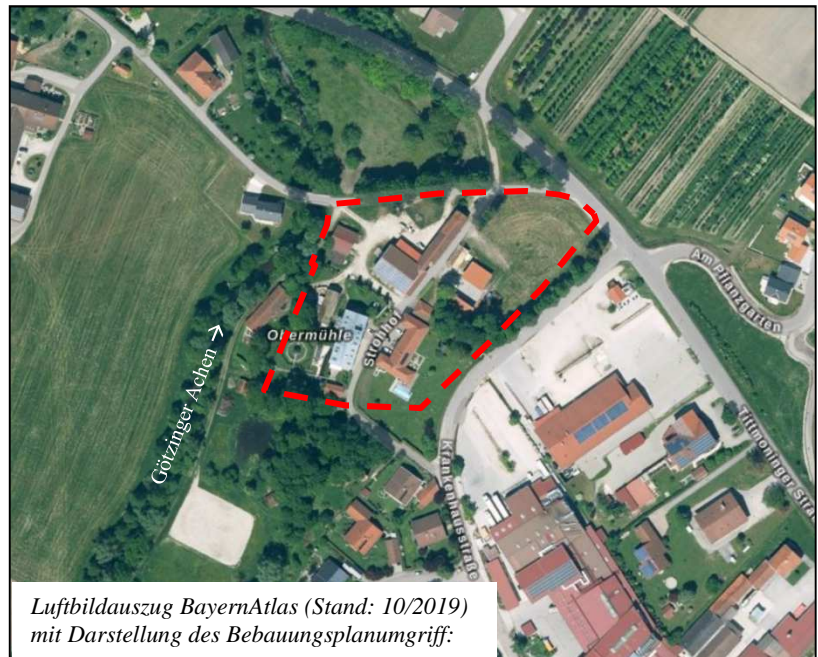
A Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 4708, /9, /14, /15, 4712/2 und 4734 der Gemarkung Fridolfing und schließt an den nördlichen Ortsrand von Fridolfing an.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Götzinger Achen (Fließgewässer II. Ordnung) an. Im Süden und Osten an Geltungsbereichsgrenzen bereits rechtsgültiger Bebauungspläne.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes rund um die Obermühle weist eine Größe von 1,167 ha auf.



2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel

Um heimischen Bauwerbern die Möglichkeit zur Realisierung von Wohnbebauung und von Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung (z.B. Büro) zu geben, plant die Gemeinde Fridolfing das Gebiet rund um die Obermühle zwischen Götzinger Achen bis zur östlich angrenzenden Krankenhausstraße als Mischgebiet auszuweisen.

Für dieses in großen Teilen bebaute Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die bauliche Entwicklung und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Die Planung entspricht der ortsplannerischen Konzeption der Gemeinde. Einer grünordnerischen Einbindung mit dem Grundzug bestehende Grün- und Gehölzbestände zu erhalten, wird dabei hohe Bedeutung beigemessen.

Alternativen:

Bei der Nullvariante würde die intensiv genutzte nordöstliche Wiese sowie Teile eines Hausgartens als unbebaute Freifläche erhalten bleiben. Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches sind bereits bebaut und entsprechen einer Mischgebietsnutzung. Eine Nichtumsetzung würde den Flächendruck in anderen Gebieten erhöhen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird eine mögliche Nachverdichtung des Gebietes geregelt. Die Fläche erscheint dazu geeignet, weil zudem bereits im Bestand das Gebiet durch seine Eingrünung gut eingebunden ist und der Nutzungstyp Gewerbe / Wohnen vorhanden ist.

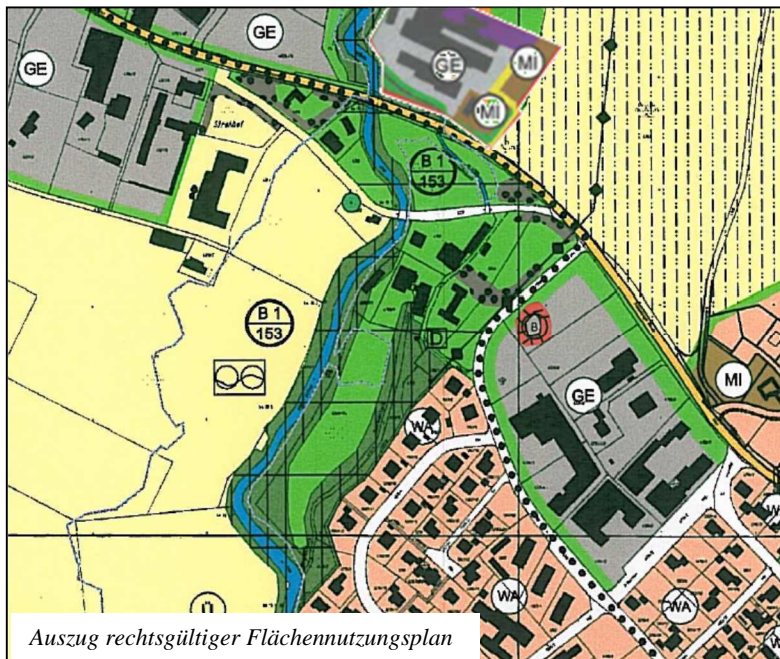
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen, Raumordnung

Landes- und Regionalplanung:

Eine Anbindung an die örtliche bzw. überörtliche Raumordnung ist gegeben. Die Gemeinde Fridolfing liegt im regionalen Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich Salzburg im ländlichen Raum an einer „Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung“.

Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit Gebäuden, Gehölzen und Bäumen dargestellt.



Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan

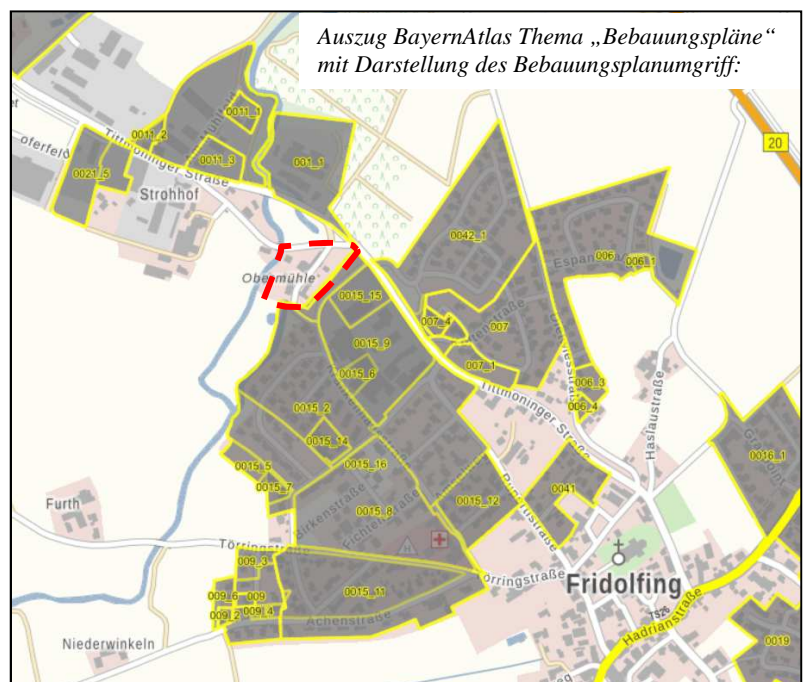
Mit dem parallel laufenden Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fridolfing wird der gesamte Bereich entsprechend des künftigen Bebauungsplanes dargestellt.

Bebauungsplan:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig um eine geordnete städtebauliche Entwicklung bzw. Nachverdichtung für das Gebiet zu ermöglichen.

Für den Bebauungsplan wird das Regelverfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes angewandt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung ist erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist anzuwenden.



Auszug BayernAtlas Thema „Bebauungspläne“ mit Darstellung des Bebauungsplanumgriff:

4 Beschreibung des Planungsgebiets

4.1 Lage

Das Gebiet der Obermühle befindet sich zwischen dem nördlichen Ortsrand von Fridolfing und dem Ortsteil Strohhof. Die Entfernung zum Ortszentrum Fridolfing in Richtung Süden beträgt Luftlinie ca. 780 m.

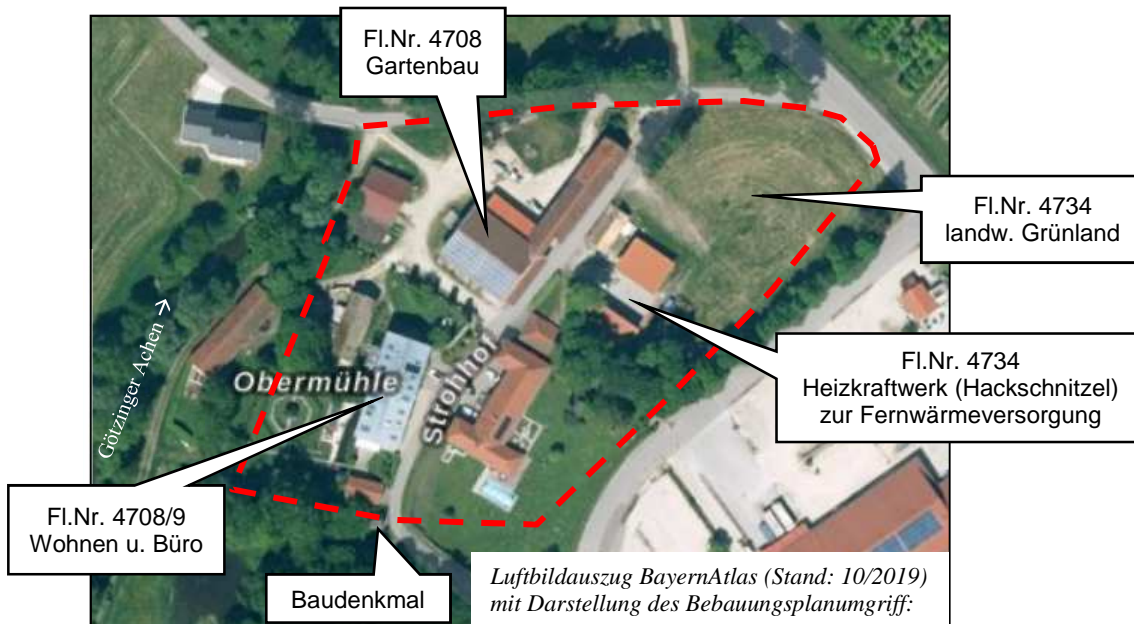
Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an die Krankenhausstraße an, im Nordosten an die Tittmoninger Straße, im Norden an die Straße nach Strohhof, im Westen an die Götzinger Ache und im Süden an vorhandene Grünflächen an.

4.2 Derzeitige Nutzung

Umfeld Geltungsbereich:

Östlich der Tittmoninger Straße werden Ackerflächen durch einen Gartenbaubetrieb bewirtschaftet. Südlich der Krankenhausstraße befindet sich ein Gewerbegebiet (Edeka-Markt, Imbiss, Metzger, Metallbetrieb). Im Süden ist Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) entlang der Johann-Weibhauser-Straße vorhanden. Im Westen fließt die Götzinger Achen (Gewässer II. Ordnung) vorbei. Hochwassergefahrenflächen (HQ100) sind nördlich und südlich des Geltungsbereiches bekannt.

Innerhalb Geltungsbereich:



Die ehemalige Obermühle (FI.Nr. 4708/9) wird zu Wohn- und Bürozwecken genutzt. Der Triebwerkskanal ist überwiegend verrohrt, erst ab dem nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird der Triebwerkskanal offen geführt. Die Wasserkraft wird nicht mehr genutzt. Freiflächen des Grundstücks werden als Garten genutzt.

Die ehemalige Hofstelle auf dem Flurstück Nr. 4708 ist langfristig, bereits seit Jahrzehnten, an den Gartenbaubetrieb Kreuzer, Tittmoning verpachtet. Die Gebäude werden als Maschinenhallen, Lagerflächen, zur Vorbereitung der Pflanzware und als Aufenthaltsraum für Personal genutzt. Dieser Betrieb bewirtschaftet die benachbarten Flächen im Norden. Der nördliche Teil des Flurstücks Nr. 4734 wird intensiv als Grünland bewirtschaftet, daran anschließend befindet sich ein Heizkraftwerk mit Lagerhalle für Hackschnitzel zur



Ver- und Entsorgung:

Anfallende Abwässer werden, über die in der öffentlichen Verkehrsfläche befindliche Kanalisation entsorgt. Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Trinkwasserversorgung ist über die Achengruppe sichergestellt. Ein Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz ist möglich.

Im südwestlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 4708/9 befindet sich eine Hauptversorgungsleitung (DN 125) der Wasserversorgung Achengruppe. Sollte eine Umlegung im Zuge von Bauarbeiten erforderlich sein, so ist der Betreiber rechtzeitig durch den Bauwerber zu informieren. Eine erforderliche Umlegung geht zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. Bauwerber.

6 Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll maßvoll die Verdichtung der Bebauung im Umgriff der Obermühle ermöglicht werden.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen sind unzulässig.

Für den Bereich der Nachverdichtung sind Wohn- und Büronutzungen geplant. Insgesamt wird sich daher die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht wesentlich verändern. Sowohl die geplanten Nutzungen wie auch die vorhandenen sind in einem Mischgebiet zulässig. Um auf Dauer das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe zu sichern, sind im Gebiet A (Gartenbaubetrieb) keine Wohngebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Im qualifizierten Bebauungsplan wird das Maß durch Baugrenzen, einer eng gewählten Grundflächenzahl und einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen bestimmt. Zudem ist eine maximal zulässige seitliche Wandhöhe bestimmt. Deren Bezugspunkte sind die festgesetzte "Höhe des Fertigfußboden im Erdgeschoß" in Meter über NN (System: DHHN2016) und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut. Von der festgesetzten "Höhe Fertigfußboden im Erdgeschoß" darf max. +/- 15 cm abgewichen werden.

Zur Bestimmung des „Maß der baulichen Nutzung“ wurden die Grundstücke mit ihrer Bebauung im Bestand beurteilt (GRZ, Wandhöhe, Geschosse, OK FFB). Ziel der festgesetzten Werte ist, nur im Bereich der geplanten Baukörper eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Veränderungen der bestehenden Gebäude und Außenflächen umgesetzt werden, so ist damit zu rechnen das sich zwar die Gebäudelage und –form verändert, aber nicht wesentlich der Versiegelungsgrad (Summe der Grundfläche) und die Mächtigkeit der Gebäude (Geschosse, Wandhöhe).

6.2 Bauliche Gestaltung:

Dächer:

Zulässig sind Satteldächer, mit Ausnahme von Walmdächern innerhalb der südöstlichen Baugrenze. Für untergeordnete Bauten sind auch Pultdächer zulässig. Quergiebel oder Dachaufaltungen sind zulässig, Dachgauben sind unzulässig.



Die Firstrichtung ist frei wählbar, muss aber parallel zur Traufe geführt werden. Zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft ist festgesetzt, dass Solaranlagen nur in der gleichen Neigung wie das Dach zulässig sind, also nicht aufgeständert. Dachüberstände, Farben und Materialien sind bestimmt, um eine ortstypische Dachgestaltung und Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen.

Gebäude, Einfriedung:

Als Gebäudeform sind deutlich längs gerichtete Baukörper festgesetzt, da diese Gebäudeform ortstypisch ist. Anbauten wie z.B. Wintergärten sind zulässig. Um den Naturschutz und die Biologische Vielfalt zu stärken müssen Einfriedungen sockellos ausgeführt werden.

Garagen, Nebengebäude, Stellplätze und Überdachung:

Die Ausführung von Garagen, Nebengebäuden und Überdachungen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind definiert und die zulässige Wandhöhe ist mit 3,00 m bestimmt.

Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten. Bei gewerblicher Nutzung richtet sich die Erforderlichkeit der Stellplätze nach Anlage der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV.

Geländemodellierung:

Um den Charakter des Ortsteiles zu erhalten ist Ziel der Planung, bestehende Geländestrukturen zu erhalten. Deshalb sind Abgrabungen unzulässig und Aufschüttungen nur innerhalb der Baugrenzen oder im Abstand von max. 2,0 m zum Baukörper zulässig. Geländemodellierungen sind flach in das bestehende Gelände einzubinden. Stützmauern sind im Gebiet B nicht zulässig. Um ein freilegen des Kellergeschoss zu vermeiden ist eine Mindestandeckung im Bezug zur OK FFB definiert.

Grünordnung:

Die aus fachlicher Sicht erhaltenswürdigen Bäume und Gehölze sind entsprechend festgesetzt. Eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist textlich bestimmt, dabei sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

Gefahr durch Bäume:

Um eventuelle Sach- und insbesondere Personenschäden so gering wie möglich zu halten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Gebäuden in einem Abstand von bis zu 20 Metern zu bestehenden Gehölz- und Baumgruppen, mit dem Bauantrag eine unterschriebene Haftungsausschlussklärung (gegenüber dem Freistaat Bayern und der Gemeinde Fridolfing) sowie ein Standsicherheitsnachweis zur Dach- bzw. Deckenkonstruktion im Falle eines Baumwurfes einzureichen.

6.3 Flächenbilanz

<u>Bruttobauland</u> (Geltungsbereich):	1,167 ha	= 100 %
<u>davon entfallen auf:</u>		
Umgriff der Baugrenzen	0,492 ha	= 42,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,048 ha	= 4,2 %
Ortsrandeingrünung / Grün- und Gartenflächen	0,557 ha	= 47,7 %
Ausgleichsfläche innerhalb Geltungsbereich	0,070 ha	= 6,0 %
Ausgleichsfläche außerhalb Geltungsbereich	0,020 ha	= außerhalb



7 Auswirkungen der Planung

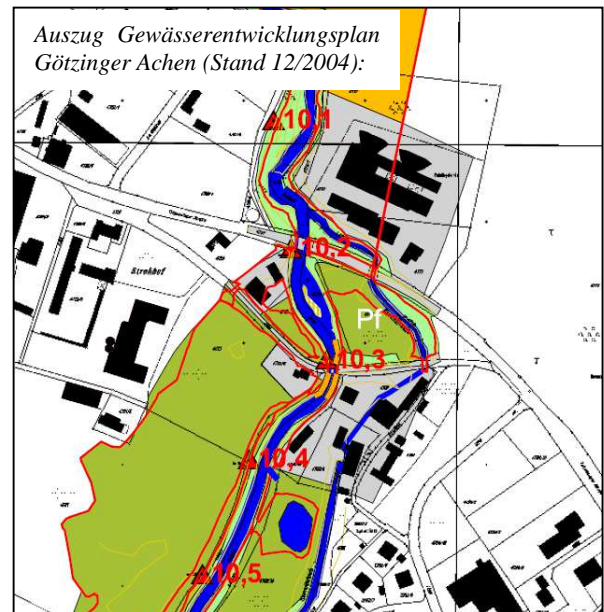
7.1 Auswirkungen auf Nachbarn

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs 5 Satz 1 sind einzuhalten. Negative Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung bestehender und neuer Gebäude sind daher nicht zu erwarten.

Gewässerentwicklung an Götzinger Achen:

Die Gewässerentwicklungsplanung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Maßnahmen vor. Angrenzende Maßnahmen sind bereits umgesetzt oder können dennoch ausgeführt werden.



7.2 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der eng gewählten Werte bei Grundflächenzahl, Wandhöhe und Anzahl der Geschosse besteht im Bereich der vorhandenen Bebauung nur bauliche Erweiterungsmöglichkeit in sehr geringem Umfang. Der südwestliche Bereich (Gebiet D), in dem eine geringfügige Nachverdichtung geplant ist, ist von allen Seiten gut eingegrünt. Der nordöstliche Bereich (Gebiet B), in dem weitere Nachverdichtung geplant ist, liegt tiefer als die in Richtung Süden folgende Bebauung und ist zudem zum Gewerbegebiet hin, mit einem Gehölzstreifen der ausgeprägtem Baumbestand beinhaltet, eingefasst. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze. Die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher als gering zu bewerten.

7.3 Immissionen

Lärmimmissionen:

Zur Untersuchung möglicher Konflikte hat die Gemeinde Fridolfing ein immissionsschutztechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch Hock Farny Ingenieure, Landshut erarbeitet und liegt mit Datum vom 18.11.2019, Bericht Nr. 4788-01_E01 vor.

Im Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass der Anspruch der neu geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes umliegender Gewerbebetriebe führt.

Geruchsimmissionen:

Die aktuelle Nutzung im Gebiet verursacht keine intensiv wahrnehmbaren Emissionen (Gerüche). Durch die Festsetzung als Mischgebiet ist keine Veränderung zu erwarten. Umliegende Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet, deshalb wurde unter den Hinweisen im Bebauungsplan eine Duldungsklausel aufgenommen.

8 Schutzgebiete

Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Überschwemmungsgefahr):

Außerhalb des Geltungsbereiches wurden Hochwassergefahrenflächen für ein HQ 100 ermittelt. Die dargestellten Flächen gründen auf Berechnungen des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein aus den Jahren 2003 und 2015.

Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt und es wird textlich darauf hingewiesen, dass nicht auszuschließen ist, dass bei entsprechenden Niederschlagsereignissen von der Götzinger Achen eine Überschwemmungsgefahr ausgeht.

Die Wasserkraftanlage der Obermühle wird nicht mehr betrieben. Die Wehranlage an der Götzinger Achen existiert noch, Wasser wird im geringen Maß abgeleitet. Der Triebwerkskanal ist

überwiegend verrohrt, erst am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird der Triebwerkskanal offen geführt.



9 Artenschutz

Habitatsstrukturen von Arten die artenschutzrechtlich geschützt sind (§44 BNatSchG) könnten an bestehenden Gebäuden oder Gehölzflächen mit ausgeprägtem Baumbestand vorhanden sein. Aktuell besteht keine Abbruch-, Umbau- oder Rodungsabsicht.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Absicht bestehen, wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen die regelt, dass Rodungsarbeiten oder Abbrucharbeiten nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar auszuführen sind. Falls die Arbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden müssen, ist der Gebäude- bzw. Gehölzbestand vorher auf etwaige Quartiere zu untersuchen. Werden Quartiere festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Gemeinde Fridolfing wurde durch das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner Sachverständige“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Tittmoninger Straße hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90“ aufbauend auf den Ergebnissen einer im Jahr 2013 an der Tittmoninger Straße durchgeführten Verkehrszählung unter Berücksichtigung einer prozentualen Verkehrszunahme als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu prüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange der Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ in den schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Wohngärten) flächendeckend eingehalten wird. Lediglich auf Höhe der Obergeschosse wo den zukünftigen Bewohnern möglicherweise Balkone als schutzbedürftige Außenwohnbereiche dienen werden, können auf der Parzelle im Nordwesten des Plangebiets geringfügige Überschreitungen um 1 dB(A) auftreten. Diese Überschreitungen sind mit keiner Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche verbunden und lösen somit kein Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen aus.

Ähnlich stellt sich die Verkehrslärmbelastung während der Nachtzeit dar. Der in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ wird auf der nordöstlichen Parzelle des Bebauungsplans und damit in der geringsten Entfernung zur Tittmoninger Straße um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IG_{WMI,Nacht} = 54 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), den der Gesetzgeber bei Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht, wird hingegen ausnahmslos eingehalten, sodass auch nachts keine zwingende Notwendigkeit zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen besteht.

Weiterhin wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die in den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten im Umfeld der Planung als zulässig festgesetzten immissionswirksamen Flächenschalleleistungspegel hervorgerufen werden können. Die auf dieser Grundlage prognostizierten Immissionspegel wurden mit den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Das Gutachten



kommt zu dem Fazit, dass die städtebaulichen Schallschutzziele vollumfänglich erfüllt werden und keine Festsetzungen zum Schutz neu geplanter Wohnnutzungen vor anlagenbedingten Geräuschen erforderlich sind.



B Umweltbericht

1 Gesetzliche Vorgaben und Eingriffsregelung

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

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, bearbeitet.

2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Fridolfing im Bereich des Ortsteiles „Obermühle“.

Im Nordosten wird das Areal durch die Tittmoninger Straße begrenzt, im Südosten durch die Krankenhausstraße im Süden durch Grünflächen, die durch Gewässerbegleitgehölze und extensive Wiesennutzung (Weide) geprägt werden und im Westen durch die Götzinger Ache.

3 Beschreibung und Analyse der Umwelt anhand der Schutzgüter

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strohhof – westlich der Krankenhausstraße“.

3.1 *Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur*

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz. Allerdings befinden sich direkt angrenzend Flächen die gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasst sind. Im Westen handelt es sich um ein großes Gewässerbegleitgehölz entlang der Götzinger Achen (Biotop-Nummer: 7942-0153-002). Im Süden, mit direktem Anschluss an den Geltungsbereich, besteht ein Gewässerbegleitgehölz entlang des begradigten, von der Götzinger Achen abgezweigten, Obermühlbaches (Biotop-Nummer: 7942-0153-003). Nördlich der Mühle befindet sich eine schmale Baumreihe entlang der Götzinger Ache, die ebenfalls biotopkartiert ist.



3.2 Schutzgut Klima

Im Geltungsbereich bestehen bereits jetzt verschiedene Gebäude mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Büro und Gewerbe. Im Bereich der Gewerbeflächen sind größere Flächen als Lager- bzw. Verkehrsflächen versiegelt. Die bestehenden Grünlandflächen mit landschaftsbildprägenden Einzelbäumen treten als Hausgärten oder als Straßenbegleitgrün in Erscheinung. Die Grünlandflächen können als siedlungsintegriertes Kaltluftentstehungsgebiet eingeordnet werden.

3.3 Schutzgut Boden

Die anstehenden Böden haben sich auf der Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes entwickelt. Vermutlich handelt es sich um Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley, der sich aus Schluff und Lehm über den kiesig-sandigen Schottern entstanden ist. Die Böden sind meist tiefreichend humos.

Es verbleibt festzuhalten, dass die betroffenen Böden aufgrund der bestehenden Versiegelung und der stellenweise intensiven Gartennutzung nicht mehr als ungestörter Bodenbereich einzustufen sind. Allerdings können die vorkommenden Böden noch immer die Funktionen „Puffer“ und „Grundwasserneubildung“ in gewissem Masse wahrnehmen.

3.4 Schutzgut Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der Nähe zur Götzinger Achen und aufgrund der potentiellen Überschwemmungsgefährdung mit einem niedrigen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Präzise Daten zum Grundwasser liegen bei Erstellung des Umweltberichtes nicht vor.



3.5 Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Obermühlbach, der aus der Göttinger Achen abgezweigt wird. Er verläuft kurz nachdem er den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erreicht, größtenteils verrohrt und weist einen naturfernen Charakter auf.

Auf den Grünlandflächen versickert anfallendes Niederschlagswasser unmittelbar vor Ort.

3.6 Schutzgut Fauna und Flora, Artenschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die bestehenden Gebäude, die versiegelten Erschließungsflächen, die Gartennutzung und durch die bestehenden Einzelbäume geprägt.

Flächenmäßig sind keine naturschutzfachlich wertvollen Biotopstrukturen vorhanden. Allerdings weisen einige der älteren Bäume Habitatstrukturen auf, die als Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel und Fledermäuse, dienen können.

Bei den älteren Gebäuden, die von der FA Kreuzer genutzt werden, ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse die Dachstuhlbereiche als Habitat nutzen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Vögel ist ein flächiger Korridor entlang der Göttinger Achen erfasst. Namentlich werden hier die Arten Wasserramsel, Gebirgsstelze und Gartenrotschwanz genannt.

Die größtenteils biotopkartieren Gewässerbegleitgehölze entlang der Göttinger Achen sind als hochwertige Biotopstrukturen einzuschätzen, liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

3.7 Schutzgut Mensch / Lärm, Emissionen

Im Plangebiet bestehen bereits jetzt Geräuschemissionen die aus den gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches resultieren. Auch aus den angrenzenden Straßen resultieren Geräuschbelastungen aus dem Verkehr.

3.8 Schutzgut Mensch / Erholung

Das Bebauungsplangebiet selbst hat für die überregionale Erholungsnutzung keine Bedeutung. Allerdings ist von einer hohen Bedeutung für die bereits jetzt im Planungsgebiet wohnhaften Personen auszugehen, wovon auch die stellenweise exquisit gestalteten Gartenbereiche zeugen.

3.9 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das lokale Landschaftsbild wird durch die Baukörper sowie die kulissenhaft wirkenden Einzelbäume geprägt.

3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich von Fl.Nr. 4708/9 sind vermutlich untertägig erhaltene Reste der sogenannten Obermühle aus der frühen Neuzeit, möglicherweise auch Spätmittelalter vorhanden. Zudem konnten in den 30er Jahren des 20. Jahrhundert südöstlich der Krankenhausstraße (Fl.Nr. 4734/13) mehrere Brandgräber unbekannter Zeitstellung beobachtet werden. Direkt angrenzend an die südliche Grenze des Geltungsbereiches besteht das Baudenkmal „Rehrl-Müller-Kapelle“.



3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Über die immer vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hinaus sind keine besonders zu betonen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

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

- Erhalt der nordöstlichen Wiese als unbebaute Freifläche
- Ausweisung eines Baugebietes an anderer Stelle, ggf. mit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild höheren Beeinträchtigungen.

4.2 Prognose bei Durchführung des Projektes

Die Durchführung des Projektes führt bei den Schutzgütern voraussichtlich zu folgende Beeinträchtigungen:

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Klima/Luft	Durch den Bebauungsplan ist kein bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung betroffen. Infolge einer geringen Neuversiegelung von Grünland kommt es zu einer minimalen Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche.			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Boden	Die Errichtung von Wohngebäuden inkl. der dazu notwendigen Erschließungsflächen führt zu einer Versiegelung von Boden. Dabei kommt es zu Veränderung der Lagerung, der Geomorphologie und zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Allerdings relativieren sich die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund des in Bezug auf die Gesamtfläche geringen Umgriffes der Neuversiegelung.			mittel
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	mittel	mittel	gering	



Schutzgut	Auswirkung	Gesamt-erheblichkeit		
Grundwasser	<p>Aufgrund des anzunehmenden niedrigen Grundwasserflurabstandes ist davon auszugehen, dass durch die Baumaßnahmen ggf. Eingriffe in das Grundwasser stattfinden. Auf diese muss gem. dem aktuellen Stand der Bautechnik reagiert werden.</p> <p>Die geringfügige Verringerung der Fläche für Grundwasserneubildung ist in Anbetracht der geringen Neuversiegelung zu vernachlässigen.</p>	gering		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamt-erheblichkeit		
Oberflächen-wasser	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Obermühlbach, der aus der Götzinger Achen abgezweigt wird. Er verläuft größtenteils verrohrt. Aus dem Bebauungsplan resultieren keine Auswirkungen.</p>	gering		
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel-erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamt-erheblichkeit		
Fauna und Flora / Artenschutz-recht	<p>Da die Flächen, auf denen zukünftige Eingriffe vorgenommen werden, nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben und da keine Bäume mit Habitatfunktion gerodet werden, sind keine negativen Auswirkungen auf Fauna und Flora zu erwarten.</p> <p>Für die Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches können negative Folgen die aus dem Bebauungsplanvorhaben resultieren, ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den Lebensraum in und an der Götzinger Achen.</p> <p>Da bei den älteren Gebäuden, die von der FA Kreuzer genutzt werden, Fledermausvorkommen nicht auszuschließen sind, müssten hier im Falle eines Gebäudeabbruches bzw. Umbaus weitergehende Untersuchungen getätigt werden.</p>	gering		



	Auswirkungen auf die in der ASK Vögel genannten Vogelarten Wasseramsel, Gebirgsstelze und Gartenrotschwanz können ausgeschlossen werden, da keine Lebensstätte bzw. Biotope dieser Arten zerstört oder beeinträchtigt werden.			
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Mensch / Lärm, Emissionen	Im Gebiet bestehen Vorbelastungen durch Geräuschemissionen aus den bestehenden Gewerbebetrieben und den angrenzenden Straßen. Aufgrund der geringfügigen baulichen Erweiterung sind nur geringe zusätzliche Geräuschemissionen zu erwarten.			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Mensch / Erholung	Das Vorhaben entfaltet geringe bis keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, die in den bestehenden Hausgärten stattfindet.			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Landschafts- bild	Die Errichtung von neuen Wohngebäuden oder gewerblich genutzten Bauten führt zu einer geringfügig nachteiligen Veränderung des Landschaftsbildes. Allerdings entfalten die Auswirkungen aufgrund der bestehenden Gebäude und der innerörtlichen Situation kaum eine Außenwirkung. Diese wird zudem durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme reduziert.			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	



Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Im Bereich von Fl.Nr. 4708/9 muss bei Bodeneingriffen mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Aufdeckung untertägig erhaltener Reste der sogenannten Obermühle aus der frühen Neuzeit, möglicherweise auch Spätmittelalter gerechnet werden. Zudem konnten südöstlich der Krankenhausstraße (Fl.Nr. 4734/13) mehrere Brandgräber unbekannter Zeitstellung beobachtet werden. Im siedlungsgünstig gelegenen Plangebiet ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein einer zugehörigen Siedlung zu rechnen.			kann betroffen sein
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	kann betroffen sein	kann betroffen sein	kann betroffen sein	

4.3 Resümee

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** ist zu vermuten dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler angetroffen werden. Deshalb ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für die Schutzgüter **Klima/Luft, Grundwasser, Oberflächenwasser, Flora/Fauna, Mensch/Lärm** und **Landschaftsbild** entstehen geringe Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan.

Für das Schutzgut **Boden** entstehen mittlere Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan.

5 Bilanzierung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Ausgleichsmaßnahme

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

5.1 Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsfläche

Aus der Zusammenschau der oben aufgeführten Wertstufen und aufgrund der Betroffenheit von Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich eine Einstufung der gesamten Fläche in die **Kategorie I, Typ B**.



5.2 Ermitteln des Kompensationsfaktors

Der Bebauungsplan differenziert anhand von Baugrenzen vier Teilflächen in denen das Maß der baulichen Nutzung über eine GRZ festgelegt wird.

Über die Betrachtung der Teilbereiche und der festgelegten GRZ lassen sich folgende Einstufungen unterscheiden:

Bereich Südost (Gebiet C), Wohnnutzung:

Die Freiflächen werden durch intensiv gepflegte Grünflächen bzw. Gartennutzung geprägt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,25 ist mit keiner Erweiterung ohne Rückbau von Freiflächen wie z.B. Terrassen zu rechnen. Somit wird dieser Teilbereich als bestehend bewertet und es ist kein Ausgleich zu erbringen.

Bereich Südwest (Gebiet D und E), Wohn- und Büronutzung:

Die Freiflächen werden durch intensiv gepflegte Grünflächen bzw. Gartennutzung geprägt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,30 können innerhalb der Baugrenzen zusätzliche Baukörper (z.B. Wohngebäude) umgesetzt werden. Somit ist für diesen Teilbereich ein Ausgleich zu erbringen.

Über den Bebauungsplan werden 870 m² als Baufenster definiert, davon sind 470 m² konkret bebaut. Somit verbleibt eine Fläche von 400 m² auf der neu eingegriffen werden kann. Da ein niedriger Versiegelungsgrad besteht, wird der Kompensationsfaktor durch die Spanne von **0,2 bis 0,5** definiert.

Bereich Nordwest (Gebiet A), gewerbliche Nutzung durch FA Kreuzer, Tittmoning:

Die Freiflächen werden durch versiegelte bzw. teilversiegelte Verkehrs- und Lagerflächen geprägt.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,30 ist keine weitere Bebauung möglich. Somit ist für diesen Teilbereich kein Ausgleich zu erbringen.

Bereich Nordost (Gebiet B), Hackschnitzel-Lagerschuppen:

Die Freiflächen nördlich des Hackschnitzel-Lagerschuppens werden durch Straßenbegleitgrün bzw. intensives Grünland geprägt.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,25 ist eine weitere Bebauung innerhalb der Baugrenzen möglich.

Aus dem Bebauungsplan resultiert eine Fläche von 1.414 m² auf der konkret neu eingegriffen werden kann und für die ein Ausgleich geschaffen werden muss. Da ein niedriger Versiegelungsgrad besteht, wird der Kompensationsfaktor durch die Spanne von **0,2 bis 0,5** definiert.

Weiterhin werden durch eine potentielle Bebauung 4 junge Obstbäume beseitigt. Diese wurden per Bescheid vom 01.08.13 als Eingrünungsmaßnahme für ein Hackschnitzellager auf dem Grundstück Fl.Nr. 4734, Fridolfing festgesetzt. Für diese 4 Obstbäume muss eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Im Zuge der Bilanzierung der Ersatzpflanzung wird ein Fläche pro Obstbaum von 6 x 6 Meter, also 36 m², angenommen.



5.3 Vermeidungsmaßnahmen am Eingriffsort

Am Eingriffsort werden keine Maßnahmen festgesetzt, die die Reduktion des Kompensationsfaktors erlauben würden.

5.4 Erforderliche Ausgleichsfläche

Bereich Nordost (Gebiet B), Hackschnitzel-Lagerschuppen:

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
I	B	1.414 m ²	0,5	707 m ²

Bereich Südwest (Gebiet E), Wohn- und Büronutzung

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
I	B	400 m ²	0,5	200 m ²

5.5 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Bereich Nordost (Gebiet B), Hackschnitzel-Lagerschuppen:

Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf der Fläche mit der Flur-Nummer 4734, Gemarkung Fridolfing festgesetzt.

Bestandssituation:

Bei der ausgewählten Fläche handelt es sich um intensives Grünland, das sich entlang der Straße als Straßenbegleitgrün und dahinterliegend als intensives Grünland darstellt.



Ausgleichskonzept:

Der Ausgleich findet in unmittelbarer Nähe zum Ort des Eingriffs statt. Die Fläche ist grundsätzlich geeignet, die sie aus naturschutzfachlicher Sicht derzeit eine geringere Wertigkeit besitzt.

Folgende konkrete Maßnahmen werden durchgeführt:

- Pflanzung von 8 heimischen, standortgerechten Obstbäumen (Hochstämme) resultierend aus der erforderlichen Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan
- Pflanzung von 4 heimischen, standortgerechten Obstbäumen (Hochstämme) als Ersatzpflanzung für die Eingrünungsmaßnahme für ein Hackschnitzellager
- Etablierung von extensivem, mäßig blütenreichem Grünland

Das Entwicklungsziel ist die Etablierung einer landschaftsbildprägenden Streuobstwiese. Das Entwicklungsziel wird in 25 Jahren erreicht.

Um das Entwicklungsziel zu erreichen, sind insgesamt 12 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer geeigneten Pflanzensicherung (Dreibock) zu versehen. Weiterhin ist das unter den Bäumen bestehende intensiv genutzte Grünland in ein artenreicheres, extensives Grünland umzuwandeln. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Erstellung

- Abziehen Grasnarbe
- Oberboden fräsen



- Erstellen eines gut abgesetzten, feinkrümeligen Saatbetts
- fachgerechte Ansaat mit autochthonem Saatgut Typ „Blumenwiese“ (50% Kräuter / 50% Gräser) / alternativ Mähgutübertragung
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

2. Pflege und Unterhalt

- Vollständiger Verzicht auf Düngung jeglicher Art
- Zunächst zwei bis drei Pflegeschnitte je nach Fortschritt Etablierung Blumenwiese
- Ab vollständiger Etablierung Blumenweise 2 Pflegeschnitte pro Jahr, erster Schnittzeitpunkt nicht vor dem 01. Juli jeden Jahres
- Abfuhr des Schnittgutes

Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan dargestellt und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Da die Streuobstwiese in Relation zu dem intensiv genutzten Grünland eine deutliche naturschutzfachliche Aufwertung darstellt, kann der Kompensationsfaktor auf 1,0 festgelegt werden.

Flur-Nr.	Fläche Maßnahmen	Kompensationsfaktor	Gewichtete Ausgleichsfläche
4734	707 m ²	1,0	707 m ²
4734	Ersatz für 4 Obstbäume: 4 x 36 m ²	1,0	144 m ²

Somit beträgt die gesamte Ausgleichsfläche 851 m².

Mit der Erstellung der Ausgleichsfläche ist nach Satzungsbeschluss zu beginnen. Die Fertigstellung hat spätestens 1 Jahr nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen. Bei der Pflanzung der Obstbäume sind die geltenden Pflanzabstände zu beachten (zu landwirtschaftlichen Flächen 4m, zu Nachbargrundstücken 2m).

Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Flächen sind dauerhaft so zu pflegen, so dass sich die angestrebte Streuobstwiese entwickeln kann und dauerhaft erhalten bleibt. Die Bäume sind bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Die Ausgleichsfläche ist vor Satzungsbeschluss grundbuchrechtlich zu sichern.

Bereich Südwest (Gebiet E), Wohn- und Büronutzung

Die notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fläche Flur-Nr. 4708/10, Gemarkung Fridolfing hergestellt.



Bestandssituation:

Bei der ausgewählten Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Gartenfläche, die von einem begradigten und befestigten Bach durchflossen wird.



Ausgleichskonzept:

Der Ausgleich findet in unmittelbarer Nähe zum Ort des Eingriffs statt. Die Fläche ist grundsätzlich geeignet, da sie aus naturschutzfachlicher Sicht gut aufgewertet kann. Der bestehende Bachlauf und die angrenzenden biotopkartierten Gewässerbegleitgehölze stellen prägende Strukturen dar, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gut weiterentwickelt werden können.

Folgende konkrete Maßnahmen werden durchgeführt:

- Anlegen von zwei Feucht- bzw. Auengebüschen
- Erstellen Bachaufweitung mit Kehr- und Flachwasserbereichen

Das Entwicklungsziel ist die Etablierung von zwei Feuchtgebüschen und von Flachwasserzonen für Wasserlebewesen

Das Entwicklungsziel wird in 15 Jahren erreicht.

Um das Entwicklungsziel zu erreichen, sind zwei Feuchtgehölze zu pflanzen. Vorab sind die bestehenden Gartensträucher (Hibiskus, Buchs u.a.) zu entfernen. Die heimischen standortgerechten Sträucher sind gem. der Artenliste im Anhang in einem Raster von ca. 1,5m x 1,5m zu pflanzen.



Im Bereich der zukünftigen Flachwasserzonen ist das bestehenden Bachufer aufzuweiten und die Uferverbauung zu entfernen. Durch Modellierung der neuen Uferkante sowie der neuen Gewässersohle sollen Flachwasserbereiche mit kiesigem Substrat geschaffen werden. Größere einzelne Steine können zur Strukturanreicherung an der Uferkante oder in den Flachwasserbereichen platziert werden.

Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan dargestellt und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Da die Feuchtgebüsche und die Bachaufweitung in Relation zu dem intensiv genutzten Garten eine deutliche naturschutzfachliche Aufwertung darstellen, kann der Kompensationsfaktor auf 1,0 festgelegt werden.

Flur-Nr.	Fläche Maßnahmen	Kompensationsfaktor	Gewichtete Ausgleichsfläche
4708/10	200 m ²	1,0	200 m ²

Somit beträgt die gesamte Ausgleichsfläche 200 m².

Mit der Erstellung der Ausgleichsfläche ist nach Satzungsbeschluss zu beginnen. Die Fertigstellung hat spätestens 1 Jahr nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen. Bei der Pflanzung der Sträucher sind die geltenden Pflanzabstände zu beachten (zu landwirtschaftlichen Flächen 4m, zu Nachbargrundstücken 0,5 m).

Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Flächen sind dauerhaft so zu pflegen, so dass sich die angestrebten Gehölze entwickeln können und dauerhaft erhalten bleiben. Die Sträucher sind bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Die Ausgleichsfläche ist vor Satzungsbeschluss grundbuchrechtlich zu sichern.

6 Zusammenfassung

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt das Ziel, der Nachfrage nach zusätzlicher Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung (Büro) im Gemeindegebiet von Fridolfing im Rahmen eines städtebaulich geordneten Verfahrens nachzukommen. Diese Zielsetzung wird in der Aufstellung des Bebauungsplanes „Strohhof – westlich der Krankenhausstraße“ durch Ausweisung neuer Bauflächen in Form der Nachverdichtung bestehender Flächen umgesetzt. Da diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes liegen, wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Aus der mäßigen Nachverdichtung resultieren unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Eingriffe können auf einer im Vorhabengebiet liegenden Fläche ausgeglichen werden.



Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima/Luft	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Fauna und Flora	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- /Sachgüter	kann betroffen sein	kann betroffen sein	kann betroffen sein

Fridolfing, 18. November 2019
geändert, 6. April 2020
16. Juli 2020

Traunwalchen, 18. November 2019
geändert, 6. April 2020
16. Juli 2020

.....
Schild, 1. Bürgermeister (Dienstsiegel)

.....
Fendt, BSM Ingenieure GmbH&Co.KG



Anhang 1

Artenliste

Obstbaum-Hochstämme, heimische, robuste, wenig krankheitsanfällige Sorten

Pflanzqualitäten:

- Hochstämme mit Stammhöhe >180 cm
- Stammumfang in 1 m Stammhöhe mindestens 7-8 cm
- Krone aus mindestens 4 starken Leittrieben
- Veredlungsstelle mindestens 10 cm über den Wurzeln
- Veredlungsunterlage: Sämling oder stark wachsende vegetativ vermehrte Unterlage

Pflanzabstände (als Richtmaß):

- ca. 10m

Pflanzmethode:

- Baumpfähle der Länge 240 cm und Stärke 5/6 bis 8/10 cm,
- Wühlmausschutz aus feinmaschigem, unverzinktem Sechseckgeflecht unter 1 cm Maschenweite, pro Baum ca. 1x1 m
- Verbißschutz aus grobmaschigem Maschendraht, ca. 180x200 cm, zum Anbringen
- Kokosstrick oder Baumbinder zum Fixieren des Baumes

Eine fachgerechte Pflege für die Obstbäume ist sicherzustellen. Neben dem jährlichen Erziehungsschnitt sollen in den ersten Jahren die Baumscheibe (Boden rund um den Stamm) von Aufwuchs freigehalten werden. Ausgefallene Obstbäume sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Sträucher

Pflanzqualitäten:

- Es sind ausschließlich autochthone Pflanzen des Wuchsgebietes 9 zu verwenden
- Alle Sträucher mind. 2 x verpfl., 4 Triebe, 60 – 100 cm

Pflanzabstände (als Richtmaß):

- Pflanzung in 3 bis 6 Reihen, versetzt
- Raster 1,5m x 1,5m

Artenliste:

- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Korbweide (*Salix viminalis*)
- Lavendel-Weide (*Salix eleagnos*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Reif-Weide (*Salix daphnoides*)



- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Eine fachgerechte Pflege der Sträucher ist sicherzustellen. In den ersten Jahren muss der Aufwuchs zwischen den Sträuchern (Gras, Brombeeren etc.) einmal pro Jahr zurückgeschnitten werden, um eine gute Entwicklung der Sträucher sicherzustellen. Ausgefallene Sträucher sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.