Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein

Bebauungsplan „Fridolfing-Nord“

21. Änderung

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 26.05.2026
Projekt: 24096

Bearbeitung:

BEGS Architekten Ingenieure

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de
Tel.: +49(0)861/98987 – 0

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
M. Eng. Lea Baumer, Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit ... 1

2. Landes- und Regionalplanung ... 1

3. Geltungsbereich und Lage im Raum ... 1

4. Ausgangssituation ... 3

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 3

4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten ... 4

5. Planung ... 5

6. Begründung der Festsetzungen ... 5

7. Auswirkungen der Planung ... 6

8. Umweltbericht ... 7

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ... 7

8.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG ... 10

8.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes ... 10

8.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 13

8.4.1 Schutzgut Mensch ... 14

8.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere ... 16

8.4.3 Schutzgut Fläche ... 19

8.4.4 Schutzgut Boden ... 20

8.4.5 Schutzgut Wasser ... 22

8.4.6 Klima und Lufthygiene ... 24

8.4.7 Schutzgut Landschaftsbild ... 26

8.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 26

8.4.9 Wechselwirkungen ... 27

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ... 28

8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ... 28

8.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis ... 29

8.7.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps ... 29

8.7.2 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf ... 29

8.7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich ... 30

8.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung ... 33

8.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ... 35

8.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 36

8.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 36

Anlage 38

Literatur- und Quellenverzeichnis 38

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für ein Grundstück in der Gemeinde Fridolfing liegt der Gemeinde ein Bauanfrage vor. Das Grundstück befindet sich im Anschluss an den bebauten Siedlungszusammenhang und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit Obstbäumen festgesetzt. In Abstimmung mit dem Landratsamt hat sich die Gemeinde dazu entschieden, eine abschließende Bebauung, die sich eng an den Bestand anfügt zu ermöglichen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und sich durch die Änderung eine nur geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets begründet.

Die Bebauungsplanänderung dient der Schaffung von Wohnraum und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das Vorhaben entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Fridolfing wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2023 als allgemein ländlicher Raum eingestuft.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II 1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen. (LEP 3.1 G: Flächensparen). Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale vorrangig und effizient zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um eine Zersiedlung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 G & Z: Anbindegebot).

Indem sich der Umgriff direkt an bereits bebaute Siedlungsbereich anschließt und neue Flächen im Außenbereich nur in notwendigem Maß beansprucht, entspricht die vorliegende Planung den angeführten Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Aufgrund der Ortsrandlage wird mit vorliegender Planung auf eine möglichst schonende Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild geachtet.

3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes Fridolfing. Es handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit Obstbaumbestand, der sich Richtung Osten fortführt. Im Norden und Osten anschließt der Bereich an den bebauten Siedlungszusammenhang an. Im Süden grenzt das Grundstück an eine landwirtschaftliche Fläche.

Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGraphics

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 850 m² große Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1274, Gemarkung Fridolfing. Im östlichen Bereich schließt der Geltungsbereich direkt an den Baubestand der Haus Nr. 31 an. Im Übrigen ist der Geltungsbereich unbebaut und als Garten genutzt, bzw. mit Obstbäumen und Hecken bepflanzt.

Abb. 2 Übersicht Geltungsbereich (schwarz)
Kartengrundlage: DFK © 2024 Gemeinde Fridolfing

4. Ausgangssituation

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als Grünfläche dargestellt. Die durch die vorliegende Änderung zulässige bauliche Erweiterung ist im Vergleich der gesamten Baufläche sowie der Eingrünung als geringfügig anzusehen. Unter der Prämisse, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, gilt das Entwicklungsgebot grundsätzlich als gewahrt. Von einer Änderung des Flächennutzungsplans kann daher abgesehen werden.

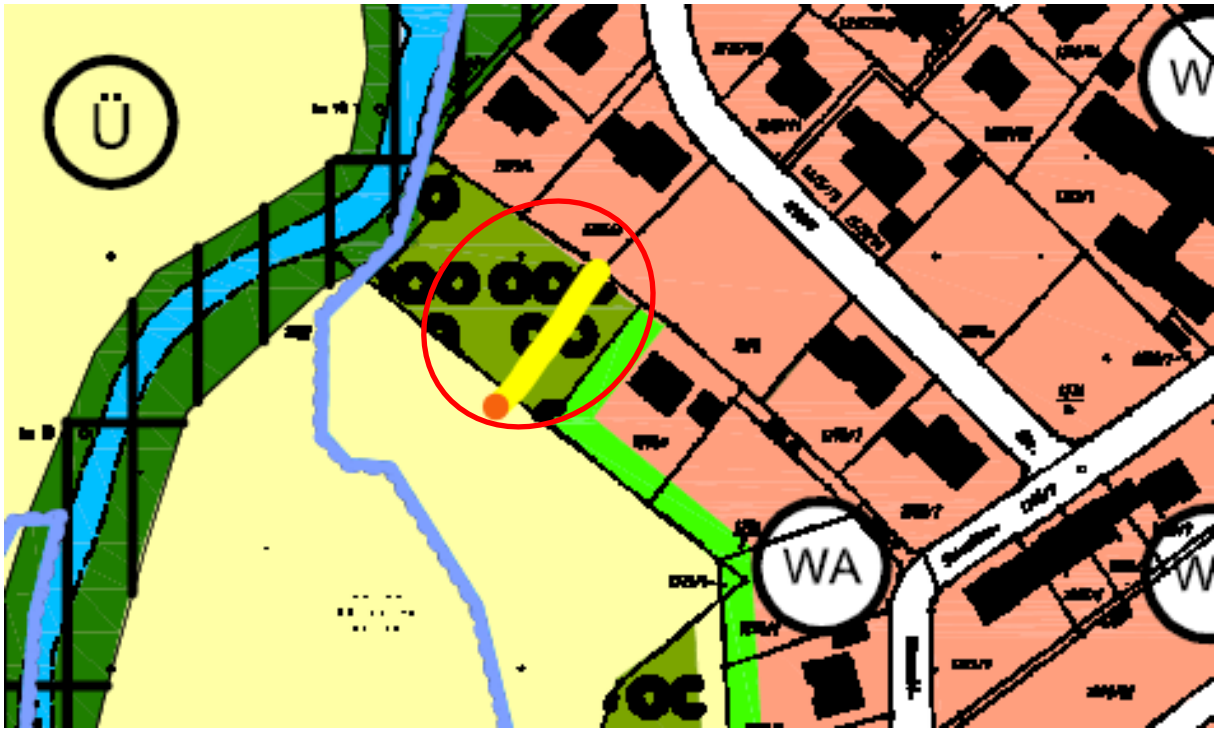

Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fridolfing mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot)
Quelle: FNP © Gemeinde Fridolfing

Das überplante Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“. Im Bereich der vorliegenden Änderung wurde der Bebauungsplan dreimal geändert. Im Rahmen der 5. Änderung aus dem Jahr 1989 wurde der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit Obstbaumbestand festgesetzt. Die beiden folgenden Änderungen erstrecken sich über das gesamte Satzungsgebiet und beziehen sich auf das Maß der Nutzung und die Gestaltungsspielräume im gesamten Geltungsbereich.

Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Fridolfing-Nord“ (1994) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot)
Quelle: BPlan (5. Ändrg.) © 1994 Gemeinde Fridolfing

4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs fällt von Osten Richtung Süden um 0,30 m ab und liegt im Mittel auf ca. 588,10 m ü.NHN.

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des überplanten Bereichs erfolgt über den Anschluss an die private Verkehrsfläche der Grundstücke Flur Nrn. 1274/2 und 1274/4. Es bestehen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zugunsten der Flur Nr. 1274. Für eine langfristige Sicherung der Erschließung ist eine Teilung des Grundstücks Flur Nr. 1274 ausgeschlossen.

Über die private Verkehrsfläche ist der Änderungsbereich an das Straßennetz sowie die technische Infrastruktur angeschlossen. Für das geplante Vorhaben reichen die bestehenden Kapazitäten aus.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD sind im Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas).

Das nächstgelegene Bodendenkmal ist mind. 400 m entfernt (D-1-7942-0001 Reihengräberfeld des frühen Mittelalters und Körpergräber der mittleren Latènezeit). Baudenkmale sind mind. 500 m entfernt (D-1-89-118-93 Dog. Doktorvilla. Herrschaftlicher Walmdachausbau mit Zwerchhaus, quer angeschlossen ehem. Dienstbodenhaus, um 19905/06, straßenseitige Einfriedung).

Schutzgebiete und Biotope

Weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld des Planungsgebiets (> 2 km entfernt) sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet.

Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich ca. 60 m entfernt, nord-westlich des überplanten Grundstücksbereichs. Dabei handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölz entlang der Götzinger Achen zwischen Furth und Kelchham (Nr. 7942-0153).

Fließgewässer und Hochwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer ist die ca. 60 m entfernte Götzinger Achen, die bei Tittmoning in die Salzach entwässert.

Entsprechend dem Umweltatlas befindet sich der Änderungsbereich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die Hochwassergefahrenfläche der Götzinger Achen ist 40 m entfernt.

Der Änderungsbereich befindet sich, wie der gesamte nördliche Siedlungsteil Fridolfings innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Eine Beeinträchtigung durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoher Wasserabfluss bzw. hoch anstehendes Grundwasser ist nicht auszuschließen. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Eine genaue Flächenabgrenzung ist nicht möglich, negative Auswirkungen auf das Planungsgebiet können demnach nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Im Bebauungsplan wird vorsorglich auf eine hochwassersichere Bauweise hingewiesen und Geländeveränderungen, die wildabfließendes Wasser negativ beeinflussen, untersagt.

Umgang mit Niederschlagswasser

Der umliegende Gebäudebestand versickert das anfallende Niederschlagswasser vor Ort. Auch künftig ist davon auszugehen, dass einer Versickerung auf dem Grundstück möglich ist.

5. Planung

Auf der Fläche ist die Fortführung der Bebauung durch ein weiteres Einzelhaus mit Garage geplant. Zu diesem Zwecke ist in einem eng gefassten Bereich der Gehölzbestand zu entfernen Es handelt sich um Heckenstrukturen und kleinere Laub- und Obstbäume. Im südlichen Änderungsbereich kann der Baumbestand erhalten werden.

6. Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“ einschließlich geltender Änderungen. Sofern keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen durch Text auch für diese Bebauungsplanänderung.

Im Folgenden werden ausschließlich neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ und der seitlichen Wandhöhe ausreichend definiert. Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird daher verzichtet.

Die entsprechend rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird im Sinne der Nachverdichtung leicht erhöht. Die seitliche Wandhöhe entspricht dem Maß der Nachbargebäude und sichert einen harmonischen Übergang des Siedlungsrandes nach Osten hin. Ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt.

Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe wird in Bezug auf Normalhöhennull festgesetzt und entspricht der Höhe des Kanaldeckels. Die festgesetzte Höhenlage liegt etwa 0,30 m über dem bestehenden Gelände

und unterstützt eine hochwasserangepasste Bauweise. Im Sinne eines gewissen Planungsspielraums darf von der festgesetzten Höhenlage geringfügig abgewichen werden.

Aufgrund der eng gefassten Baugrenzen ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen in einem definierten Ausmaß zugelassen.

Die Stellung des geplanten Gebäudes wird durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt und entspricht einem geordneten Siedlungsabschluss.

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig und zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen wasserdurchlässig herzustellen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.).

Der Baumbestand im südlichen Grundstücksbereich ist zur Ein- und Durchgrünung als zu erhalten festgesetzt. Bei Ausfall sind diese durch Neupflanzungen der Qualität Hochstamm und einem definierten Stammumfang zu ersetzen. Auf den gesetzlich geregelten Rodungszeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit wird hingewiesen.

Um die Erschließung des Änderungsbereichs langfristig sicherzustellen ist die Teilung des Grundstücks gemäß § 19 Abs. 2 BauGB nicht zulässig. Es ist sicherzustellen, dass das Grundstück im gesamten Planungsbereich als eine ungeteilte Einheit verbleibt, um die planerischen Zielsetzungen, insbesondere die geordnete städtebauliche Entwicklung und die Gewährleistung einer einheitlichen Nutzung, zu gewährleisten.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist für Einfriedungen eine Bodenfreiheit für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Bebauungsplanungsänderung wird im Sinne der Innentwicklung die Voraussetzung für die Erweiterung eines bestehenden Siedlungsgebiets und Baurecht für ein zusätzliches Einzelhaus geschaffen. Das Ortsbild wird sich durch das geplante Vorhaben nur geringfügig verändern. Durch die Fortführung des vorhandenen Bebauungskonzepts wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die bestehende Siedlungsstruktur einbinden. Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Ein- und Durchgrünung, was aus Sicht des Orts- und Landschaftsbilds zu begrüßen ist.

Die Erschließung erfolgt über die private Verkehrsfläche, für die ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht für die gesamte Flur Nr. 1274 besteht. Durch die per Festsetzung ausgeschlossene Grundstücksteilung ist die Erschließung des Änderungsbereichs langfristig sichergestellt.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotope können aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der genannten Gründe ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Denkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

Für den Änderungsbereich können Einflüsse durch Hochwasser und wildabfließendes Oberflächenwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird vorsorglich auf eine auf eine hochwassergeschützte Bauweise hingewiesen. Ebenso enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass Geländeveränderungen mit nachteiligen Auswirkungen auf wildabfließendes Oberflächenwasser unzulässig sind.

Durch die Nähe zur Götzinger Ache ist für Vorhaben innerhalb des 60 m-Bereichs eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zur 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 Bebauungsplan (§ 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“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst. Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Für ein Grundstück in der Gemeinde Fridolfing liegt der Gemeinde ein Bauanfrage vor. Das Grundstück befindet sich im Anschluss an den bebauten Siedlungszusammenhang und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit Obstbäumen festgesetzt. In Abstimmung mit dem Landratsamt hat sich die Gemeinde dazu entschieden, eine abschließende Bebauung, die sich eng an den Bestand anfügt zu ermöglichen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und sich durch die Änderung eine nur geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets begründet.

Die Bebauungsplanänderung dient der Schaffung von Wohnraum und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das Vorhaben entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

<u>Landes- und Regionalplanung</u>

Die Gemeinde Fridolfing wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2023 als allgemein ländlicher Raum eingestuft.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II 1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen. (LEP 3.1 G: Flächensparen). Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale vorrangig und effizient zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um eine Zersiedlung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 G & Z: Anbindegebot).

Indem sich der Umgriff direkt an bereits bebaute Siedlungsbereich anschließt und neue Flächen im Außenbereich nur in notwendigem Maß beansprucht, entspricht die vorliegende Planung den angeführten Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Aufgrund der Ortsrandlage wird mit vorliegender Planung auf eine möglichst schonende Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild geachtet.

Darstellung in Bauleitplänen (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als Grünfläche dargestellt. Die Durch die vorliegende Änderung zulässige bauliche Erweiterung ist im Vergleich der gesamten Baufläche sowie der Eingrünung als geringfügig anzusehen. Unter der Prämisse, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, gilt das Entwicklungsgebot grundsätzlich als gewahrt. Von einer Änderung des Flächennutzungsplans kann daher abgesehen werden.

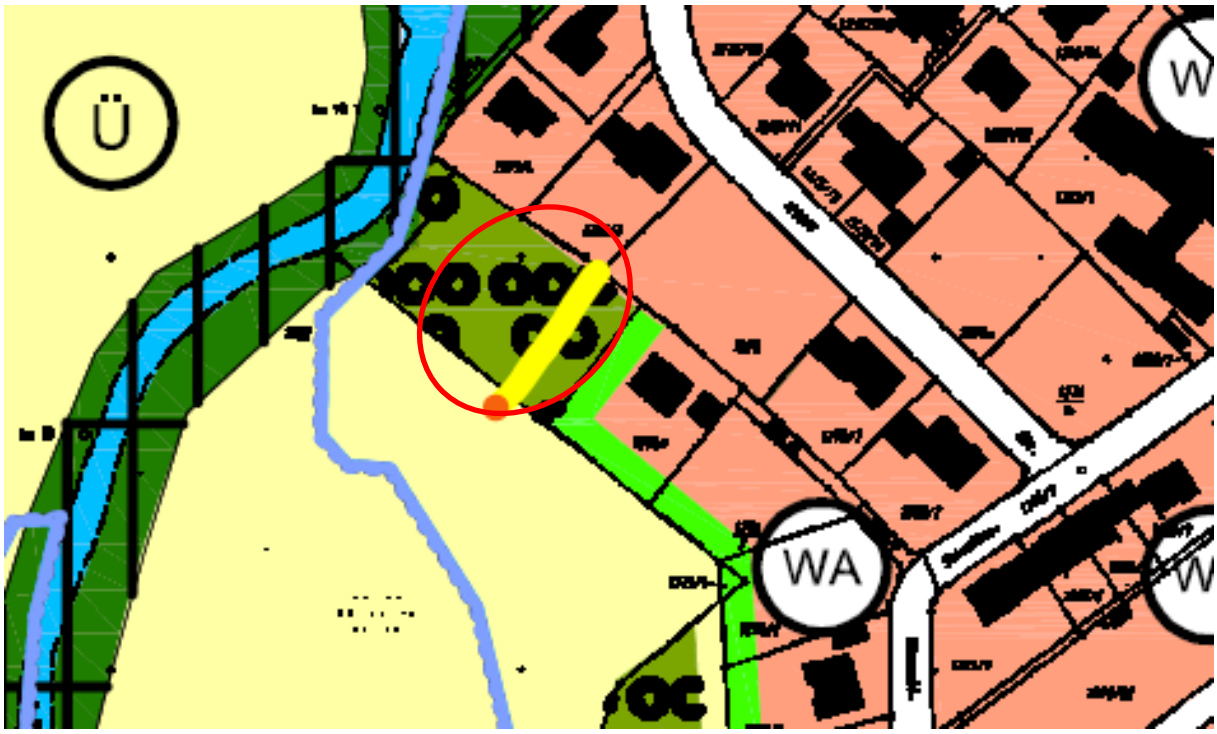

Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fridolfing mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (schematisch rot umrandet)
Quelle: FNP © Gemeinde Fridolfing

Das überplante Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fridolfing-Nord“. Im Bereich der vorliegenden Änderung wurde der Bebauungsplan dreimal geändert. Im Rahmen der 5. Änderung aus dem Jahr 1989 wurde der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit Obstbaumbestand festgesetzt. Die beiden folgenden Änderungen erstrecken sich über das gesamte Satzungsgebiet und beziehen sich auf das Maß der Nutzung und die Gestaltungsspielräume im gesamten Geltungsbereich.

Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „Fridolfing-Nord“ (1994) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot)
Quelle: BPlan (5. Ändrg.) © 1994 Gemeinde Fridolfing

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes Fridolfing. Es handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit Obstbaumbestand, der sich Richtung Osten fortführt. Die Fläche wird gärtnerisch genutzt. Im Norden und Osten schließt der Bereich an den bebauten Siedlungszusammenhang an. Im Süden grenzt das Grundstück an eine landwirtschaftliche Fläche.

Das Gelände weist ein leichtes Nordsüdgefälle von etwa 0,4 m auf.

Abb. 7 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Parzellarkarte, Übersicht, mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Planung

Die Erweiterung des Bebauungsplans wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des entwickelten Obstbaumbestandes der derzeit als Hausgarten genutzt wird.

Die Bebauung kann mit einem Einzelhaus erfolgen.

Nach Westen hin soll die gärtnerische Nutzung mit einem Baumbestand erhalten werden.

Das geplante Gebäude setzt die Bebauung des angrenzenden Bebauungsplans an der Obermühlstraße maßstäblich und ortsüblich fort.

8.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 wird ausgeführt:

Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Da die aus der zulässigen Grundflächenzahl resultierenden Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

Vorhaben die kumulativ zu berücksichtigen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden oder in Planung.

8.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV GIRL LAI Licht	– Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, – gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, – Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Immissionen und Emissionen durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr durch Pkw fallen sehr gering aus und bedürfen deshalb keiner Berücksichtigung. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen. Die erforderlichen Abstände nach TA Luft werden demnach eingehalten.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	– Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, – Innenentwicklung, – Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, – Begrenzung der Versiegelung, – Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, – Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen.	Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets werden berücksichtigt. Altlasten sind nicht bekannt. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc..
WHG, BauGB	– Grundwasser- und Fließgewässerschutz, – Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, – Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, – Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, – Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	Das Plangebiet liegt innerhalb des 60m-Bereichs der Götzinger Achen. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine übergeordnete bzw. herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	– Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass ▪ die biologische Vielfalt, ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. – Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. – Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher verzichtet werden. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung des Gebäudes festgesetzt. Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	– Die Gemeinde Fridolfing ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2) als Unterzentrum der Region 18 Südostoberbayern dargestellt. – Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. – Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung ▪ Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung,	Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als Wiese mit Obstbaumbestand bzw. als Garten. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Wohnraum, bevorzugt für ortsansässige junge Familien. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	▪ Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, ▪ Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, ▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	Der Bereich ist durch die umgebende Bebauung geprägt, die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein.	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Traunstein sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert. Das Plangebiet liegt innerhalb der BayernNetzNatur-Projektflächen „Netzwerke für den Kiebitz“ und „Drachen der Unterwasserwelt“.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Prägung des Gebiets durch fehlende Gewässer und bestehende Kulissen wird Rolle des Gebiets für den Biotopverbund als gering eingestuft.
Flächennutzungsplan FNP mit integriertem Landschaftsplan LP.	Darstellung des Planungsgebiets Grünfläche mit Gehölzbestand.	Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt die Ziele des Landschaftsplans.

Tab. 1 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

8.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche innerhalb der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans „Fridolfing - Nord“ sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Fridolfing.

An Hand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens der Bebauungsplanänderung. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

8.4.1 Schutzgut Mensch

8.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Lärm

Der geplante Standort der neuen Wohnbauflächen liegt am bisherigen Ortsrand. Im Süden und Westen des Gebiets befindet sich Grünland bzw. die Auenflächen entlang der Götzinger Achen.

Durch die umliegenden Nutzungen ist nicht mit erheblichen Lärmeinwirkungen zu rechnen.

Licht

Der Wechsel zwischen hellem Tag und dunkler Nacht der grundlegendste Rhythmus. Durch den Einfluss von künstlicher Beleuchtung werden diese Lichtverhältnisse, vordinglich in der Nacht, durch den Menschen beeinflusst. Durch künstliche Lichtquellen kann es zu Blendung und einer Aufhellung der Nachtlandschaft kommen, was neben wildlebenden Tierarten und Insekten auch den Menschen beeinträchtigen kann.

Die Helligkeit des Himmels wird mit Hilfe eines „Sky Quality Meters“ gemessen und der Einfachheit halber dann als „SQM-Wert“ bezeichnet. Es gilt die Regel: Je höher der SQM-Wert, desto dunkler der Nachthimmel. Entsprechend Weltatlas der künstlichen Nachthimmelshelligkeit 2015 wird der SQM-Wert für Fridolfing mit 20,5 beziffert und entspricht somit einem halbwegs dunklen Himmel („Dorfhimmel“) (lightpollution-map.info).

Die Beeinträchtigungen durch Licht für den Menschen werden im Bestand als gering erheblich bewertet.

Erholung

Das Planungsgebiet wird entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern allgemein dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 2 „Salzachhügelland mit Waginger – Tachertinger See und Rupertiwinkl“ zugeordnet.

Entsprechen dem Regionalplan 18 befindet sich das Planungsgebiet randlich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (siehe folgende Karte).

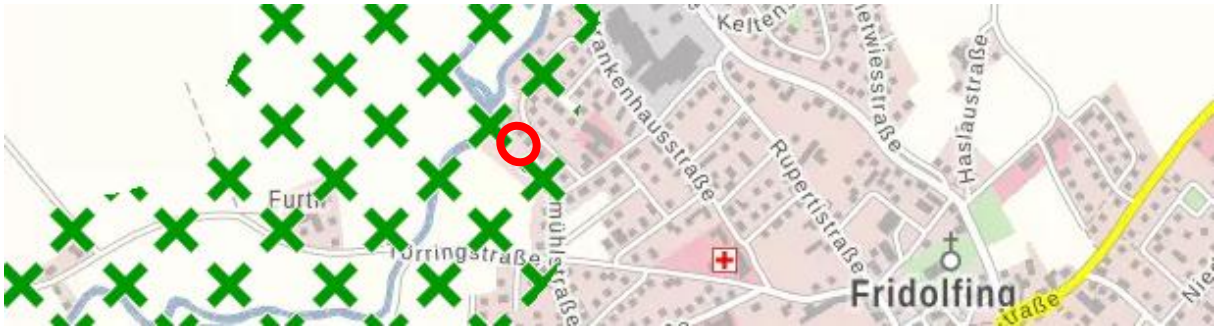

Abb. 8 Auszug aus Karte 3 „Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung“ (Stand 08.2021) mit Darstellung mit des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Regionalplan 18 Südostoberbayern © 2024 Regionaler Planungsverband

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wiese mit Obstbaumbestand bzw. als Garten genutzt. Die im Norden angrenzende Fläche ist Teil des Privatgartens und wie die Planungsfläche nicht frei öffentlich zugänglich. Die westlich an den Änderungsbereich grenzenden Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Grünland bzw. Acker genutzt.

Abb. 9 Blick von Osten nach Westen auf die angrenzende Ackerfläche mit dahinterliegendem Augehölz entlang der Götzinger Achen

Innerhalb bzw. angrenzend des Planungsgebietes verlaufen keine Rad- oder Wanderwege.

Erholungseinrichtungen stehen aufgrund der aktuellen Nutzung nicht zur Verfügung. Das Planungsgebiet ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert für die Allgemeinheit einzustufen.

8.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Lärm / Licht/ Erholung

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Neubau des geplanten Wohngebäudes sowie der Erschließung. Die Bauarbeiten zur Erstellung der geplanten baulichen Anlagen finden voraussichtlich in den Tagstunden statt. Eine Beeinträchtigung durch Lichtemissionen ist in diesem Zusammenhang lediglich in den Wintermonaten zu erwarten. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering erheblich zu bewerten.

8.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Lärm

Die Realisierung der Planung wird nach derzeitiger Einschätzung lediglich geringfügig zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Ziel- und Quellverkehr führen. Bei der Bebauung mit einem Doppel- oder Einfamilienhaus kommt es nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslast. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Licht

Grundsätzlich geht von Fenstern und Fensterbändern eine Lichtwirkung aus, diese wird nach derzeitiger Einschätzung jedoch als gering erheblich eingestuft.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Eine wesentliche Zunahme der nächtlichen Raumaufhellung ist durch die Planung nicht gegeben. Die Auswirkungen werden mit einer geringen Erheblichkeit bewertet.

Erholung

Durch die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Fußläufige Wegenetze und das Radwegenetz bleiben von der Planung unberührt.

In Anbetracht der vorhandenen, allgemeinen ländlichen Prägung des Änderungsbereichs und der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche ist grundsätzlich mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere

durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nur im geringen Umfang zu erwarten.

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden deshalb nach derzeitiger Einschätzung als gering eingestuft.

8.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm / Licht / Erholung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm	gering	gering	gering	**gering**
Mensch: Licht	gering	gering	gering	**gering**
Mensch: Erholung	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

8.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

8.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	039 Salzach-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	039-A Jungmoränenlandschaft des Salzach Hügellandes

<u>Potenzielle natürliche Vegetation</u>

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren.

Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der pnV des „Giersch-Bergahorn-Eschenwald mit Übergängen zum Waldmeister- oder Waldgersten-Buchenwald“ [Legendeneinheit E5a].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (autochthone Gehölze) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschafsbestandteile u. a).

Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich östlich des Planungsgebietes in etwa 2,4 km Entfernung. Dabei handelt es sich um das Fauna-Flora-Habitatgebiet „Salzach und Inn“ (ID-Code: DE774471).

Direkte Beeinträchtigungen des europäischen und nationalen Schutzgebietes können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich in der Umgebung Flächen der Biotopkartierung Bayern (siehe folgende Karte).

Die aufgeführten Biotope sind als „Gewässerbegleitgehölze entlang der Götzinger Achen zwischen Furth und Kelchham“ aufgeführt. Die Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen und stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zum Planungsgebiet.

Abb. 10 Auszug aus der Bayerischen amtlichen Biotopkartierung mit Darstellung des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – o. Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Natur und Naturgefahren © 2025 BayLfU; Geobasisdaten: © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

Die an das Plangebiet grenzenden Flächen werden im Norden und Nordwesten gärtnerisch genutzt. Im Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen die als Acker bzw. Grünland bewirtschaftet werden. Im Osten liegt eine lockere Wohnbebauung mit Ein- und Doppelhäusern mit jeweils angegliederten Hausgärten.

Innerhalb des Erweiterungsbereichs liegen einzelne Obstgehölze und Ziersträucher junger bis mittlerer Altersstufe. Die Gehölze befinden sich in einem guten Pflegezustand und weisen keine Ausanrisse oder sonstige durch Tiere nutzbaren Strukturen auf (siehe folgende Bilder). Die Grünfläche ist gräserdominiert und artenarm ausgeprägt.

Abb. 11 Gehölze innerhalb und angrenzend zum Plangebiet

Innerhalb der westlich gelegenen Biotopflächen sowie im Bereich der Götzinger Achen befinden sich verschiedene Strukturen wie Altgras, und Biotopbäume.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen und Tiere sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten. Das Plangebiet liegt randlich eines Allgemeinen Wohngebiets. Durch die menschliche Anwesenheit sowie durch den erhöhten Prädatorendruck durch Hunde und Katzen ist nur von der Anwesenheit nicht störungssensitiver Arten auszugehen.

8.4.2.2 Baubedingte Auswirkungen

Im Planungsgebiet können Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen während der Bauphase grundsätzlich Beeinträchtigungen der an das Wohngebiet angrenzenden Lebensräume darstellen.

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Durch die geplante Wohngebietserweiterung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine essenziellen Quartiere für Tierarten verloren.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8.4.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der geringen Wertigkeit der Fläche für die Tier- und Pflanzenwelt ist mit einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans wird eine Eingrünung durch den Erhalt zweier Obstbäume gesichert, weshalb grundsätzlich eine vergleichsweise geringe Verschlechterung durch die Wohnnutzung gegenüber der intensiven Gartennutzung zu erwarten ist.

Neu gepflanzte Bäume und Sträucher stellen langfristig eine Verbesserung der vorhandenen Biotopstrukturen dar und stellen bspw. für Vögel und Insekten ein Nahrungsangebot aus Nektar und Beeren zur Verfügung.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit in der Gesamtbetrachtung insgesamt als gering erheblich eingestuft.

8.4.2.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

8.4.3 Schutzgut Fläche

8.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbare Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzgeber insbesondere durch das sogenannte „30 Hektar-Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- / Verkehrsflächen auf 30 ha / Jahr bis zum Jahr 2030) im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie DNS der Bundesregierung sowie in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches BauGB festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche können beispielsweise die Stapelung von Nutzungen sowie eine mehrgeschossige Bauweise genannt werden. Letztere kann beispielsweise durch eine Bebauung über Tiefgaragen erfolgen. Als flächensparende Bauweise sind zudem Mehrfamilienhäuser zu nennen, welche durch die gemeinsame Nutzung von Zuwegungen, Park-, Grün- und Gemeinschaftsflächen etc. durch mehrere Familien eine Senkung des pro Kopf Flächenbedarfs und somit eine Verringerung der Beanspruchung des Schutzgutes Fläche im Durchschnitt ermöglichen.

Des Weiteren kann durch die Kombination von Nutzungen eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden. Als Beispiele für derartige Nutzungskombinationen können Flächen zur Gewinnung solarer Energie auf Dach- und Fassadenflächen sowie die Schaffung von Retentionsbecken auf Grünflächen genannt werden. Der Erweiterungsbereich wird bereits als Gartenfläche genutzt und weist daher eine geringfüge Degradation auf. Nutzungseinschränkungen durch Bauverbotszonen o. Ä. bestehen nicht.

8.4.3.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 850 m² wobei lediglich auf ca. 210 m² eine bauliche Nutzung vorgesehen ist.

Die Fläche ist unversiegelt und gärtnerisch genutzt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versieglung von insgesamt ca. 210 m² .

Die Flächen stehen nicht mehr für sonstige naturnahe Nutzungen zur Verfügung. Der Verlust von unversiegelten Flächen schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Natur oder auch der Landwirtschaft weiter ein.

Die Wohnfläche pro Kopf hat sich in Deutschland zwischen den Jahren 2011 und 2021 von 46,1 Quadratmetern auf 47,4 Quadratmeter erhöht (Umweltbundesamt 2024).

Dies ist auf die weiterhin steigende Verfügbarkeit von Eigenheimen und großzügigen Wohnungen zurückzuführen, obwohl die durchschnittliche Größe der Haushalte abnimmt und insbesondere die Anzahl von Ein-Personen-Haushalten zunimmt.

Einfamilien- und Doppelhäuser stellen trotz ihrer relativ kleinen Dimensionen eine hohe Beanspruchung des Schutzgutes Fläche dar und setzen den Trend des hohen Wohnraumbedarfs pro Person fort.

Die Planung orientiert sich an der bestehenden Obermühlstraße und ermöglicht so die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur in Form von einer Erschließung (Straße, Leitungen für Ab- und Frischwasser etc.).

Baubedingt sind aufgrund der Art der Planung keine externen Baustelleneinrichtungsflächen notwendig. Die baubedingten Auswirkungen werden daher mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt.

Aufgrund fehlender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Fläche, trotz der Kleinräumigkeit der Planung, als hoch erheblich bewertet.

8.4.3.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	gering	hoch	hoch	**hoch**

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

8.4.4 Schutzgut Boden

8.4.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

– Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern ist das Planungsgebiet geprägt durch „Fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos“ [Legendeneinheit 64a].

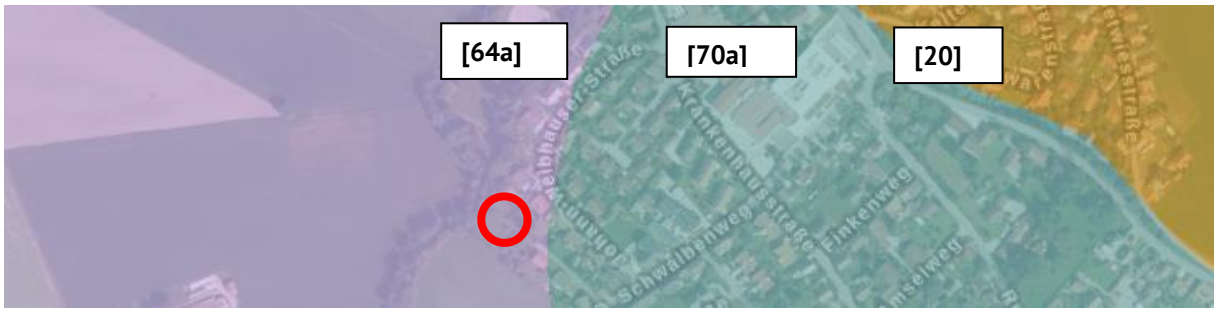

Abb. 12 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2024 BayLfU; Geobasisdaten: © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Entsprechend der Moorbodenkarte MBK25 von Bayern sind innerhalb des Plangebiets keine Moorstandorte verzeichnet. (Quelle: UmweltAtlas – Boden).

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern (siehe folgende Karte) ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet:

[LII2] Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung

Bodenart:

L Lehm

II Zustandsstufe: sehr gut

2 Wasserverhältnisse: gut

Abb. 13 Auszug aus Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2024 BayLfU; Geobasisdaten: © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

Die Flächen im Planungsgebiet weisen überwiegend einen natürlichen Bodenaufbau auf.

Nach der digitalen geologischen Karte dGK25 liegt das Planungsgebiet in der geologischen Einheit „Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen“ (Legendeneinheit [L,nd]) beschrieben.

Entsprechend standörtlichen Bodenbasisdaten und Baugrundauskunft ist die Nährstoffverfügbarkeit der Böden im Gebiet hoch. Der Boden ist sehr carbonatreich und stark humos.

Hinweise auf Geogefahren oder Altlasten liegen nicht vor.

8.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Wohnflächen ist eine großflächige Veränderung des Bodengefüges verbunden.

Durch die Baumaßnahme werden auf den neuen Bauflächen die anstehenden Böden beseitigt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist möglich. Eingriffe in tiefere, bislang unbeeinflusste Bodenschichten sind zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung entstehen.

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind in der Gesamtschau als hoch erheblich zu bewerten.

8.4.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimieren.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximal versiegelbare Fläche beträgt für den Geltungsbereich 0,25. Es wird somit ein geringer Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet festgesetzt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Auswirkungen der Versiegelung begrenzt werden, die Auswirkungen sind demnach als gering zu bewerten.

Die anlagebedingten Wirkungen werden durch den Verlust der Bodenfunktionen innerhalb der überbauten Bereiche mit einer mittleren Erheblichkeit prognostiziert.

Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

8.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	hoch	mittel	gering	**mittel**

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

8.4.5 Schutzgut Wasser

8.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die hydrogeologischen Eigenschaften werden nach dHK100 als „Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten (Poren-) Grundwasserleiter mit geringen bis mittleren Durchlässigkeiten, wasserwirtschaftlich von lokaler bis überregionaler Bedeutung“ bezeichnet. Die Schutzfunktionseigenschaften nach dHK100 werden als „überwiegend sehr geringes bis geringes Filtervermögen“ eingestuft.

Entsprechend der digitalen Hydrogeologischen Karte dHK100 werden die hydrogeologischen Einheiten des Planungsgebiets als „Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler (glazifluviatile Schotter)“ klassifiziert.

Die Gesteinsausbildung wird entsprechend dHK100 als „Kies und Sand mit wechselndem Feinsand- und Schluffgehalt, Feinsand und Schluff z.T. als Lagen oder Linsen, Schotter bereichsweise durch karbonatische Zementation zu Nagelfluh verfestigt; Mächtigkeit wenige Meter bis 50 m, in Rinnen bis 70 m“ beschrieben.

<u>Brunnen / Wasserschutzgebiete</u>

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

<u>Überschwemmungsgebiete</u>

Entsprechend dem BayernAtlas – Naturgefahren- befinden sich innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Bereiche innerhalb wassersensibler Standorte werden grundsätzlich vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier allgemein beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

Innerhalb und unmittelbar angrenzend befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des 60m-Bereichs der Götzinger Achen.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets keine potenziellen Fließwege oder Anstaubereiche verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

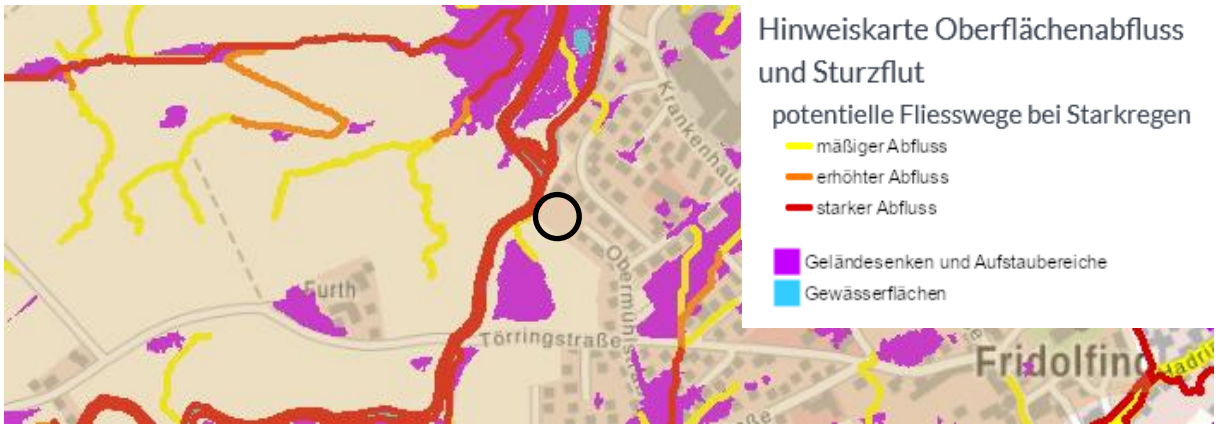

Abb. 14 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch schwarz umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Detaillierte Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Der Planungsbereich ist eben, ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundwasser

Innerhalb des Plangebiets wird der Grundwasserflurabstand mit 8 – 16 dm bzw. gelegentlich oberflächennah angegeben. Der Grundwasserflurabstand ist demnach als gering zu bezeichnen. Hinweise auf Stau. Oder Haftnässe liegen nicht vor (UmweltAtlas: 03.03.3025).

8.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

Baubedinge Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Auswirkung auf die Götzinger Achen oder auch deren Gewässerrandstreifen sind durch die Kleinräumigkeit der Planung nicht zu erwarten.

Grundwasser

Während der Bauphase wird es voraussichtlich z.B. durch die Anlage von Kellergeschossen zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen während der Baumaßnahmen in das Grundwasser sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nicht zu erwarten.

Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

8.4.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximal versiegelbare Fläche beträgt für den Geltungsbereich 0,25. Es wird somit ein geringer Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet festgesetzt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Auswirkungen der Versiegelung weiterhin begrenzt werden, die Auswirkungen sind als gering zu bewerten. Als Kompensationsmaßnahme wird zudem, im Sinne einer zusätzlichen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche angestrebt.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt als gering eingestuft.

8.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächenwasser	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	**Nicht vorhanden**
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	**gering**
Grundwasser	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

8.4.6 Klima und Lufthygiene

8.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die mittleren Niederschläge werden für die Nachbargemeinde Tacherting am See mit ca. 1.221 mm/Jahr angegeben und können ebenso für die Gemeinde Fridolfing herangezogen werden. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,0 °C (Quelle: Climate-Data.org).

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immer feuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind, zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen (Hausbrand) und ähnlichem anzunehmen.

Die Götzinger Achen inklusive der randliche Gewässerbegleitgehölze stellt eine lokal wichtige Luftaustauschbahn dar.

Der Erweiterungsbereich stellt kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung in Fridolfing ist das ganze Jahr über von Westnordwest. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit in Chieming weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

8.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung des Gebäudes inkl. seiner Nebenanlagen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

8.4.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen im Planungsgebiet keine klimarelevanten Gehölzstrukturen verloren. Die Kalt- und Frischluftachse im Bereich der Götzinger Achen bleibt erhalten. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts kann abfließende Kalt- beziehungsweise Frischluft die geplanten Bauflächen durchströmen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

8.4.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

<u>Flächenaufheizung</u>

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Im Planungsgebiet sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten.

In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich dadurch lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

<u>Verkehrsaufkommen</u>

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Obermühlstraße. Der Ziel- und Quellverkehr wird vorraussichtlich keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens verursachen.

<u>Schadstoffemissionen</u>

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren. Nach Fertigstellung des Gebäudes ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß geringfügig erhöhen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht vorhanden.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

8.4.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

8.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

8.4.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern wird die Fläche dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 2 „Salzachhügelland mit Waginger - Tachertinger See und Rupertiwinkl“ zugeordnet.

Der Planungsbereich selbst sowie die angrenzende nordwestliche Grünfläche ist gärtnerisch intensiv genutzt. Durch die bestehende Nutzung ist die Fläche für die Öffentlichkeit zur Erholung nicht zugänglich.

Auch die umliegenden Nutzungen in Form des bestehenden Wohngebiets bzw. der landwirtschaftlichen Fläche bieten kein Potenzial für Erholungssuchende oder zum Genuss der örtlichen Vielfalt und Eigenart der Landschaft.

Das Landschaftsbild wird örtlich mit einer geringen Güteklasse bewertet.

8.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

8.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der offenen Landschaft findet nicht statt. Die beanspruchten Gehölze innerhalb der bestehenden Gartenfläche sind für das Landschaftsbild lediglich von untergeordneter Bedeutung.

Die Umwandlung eines Teilstücks der bestehende Gartenfläche stellt lokal einen Eingriff in die bestehende Ortsrandeingrünung entsprechend des Landschaftsplans der Gemeinde dar.

Um den, mit der vorliegenden Planung verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Dies soll vor allem durch die Sicherung ortstypischer Obstbäume geschehen.

Anlage- und betriebsbedingt sind durch die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

8.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

8.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

8.4.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Boden- oder Baudenkmäler.

8.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege o. der Unteren Denkmalschutzbehörde.

8.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	**Nicht betroffen**

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

8.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

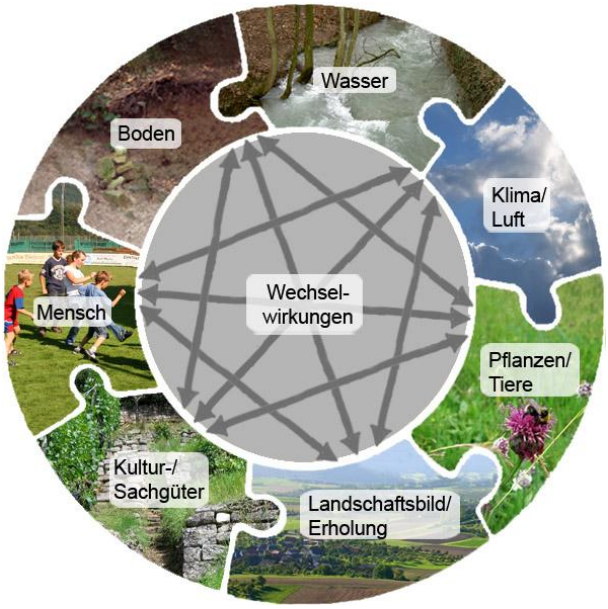

Abb. 15 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen
Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Lese-richtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungs-grundlage Schönheit des Lebensumfeld	Lebensraum	Grundlage der Landwirtschaft	Trinkwassersi-cherung / Nah-rungsversor-gung Oberflächen-gewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Ein-flussfaktor auf den Lebens-raum	Erholungsraum und Identifika-tion	Schönheit des Lebensumfelds Schaffung und Erhalt
Tiere und Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Lebensraum	Boden als Le-bensraum	Oberflächen-gewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachs-tumsgrundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Ein-flussfaktor auf den Lebens-raum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum

Lese-richtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Fläche	Zerschneidung und Verinselung durch Gebäude und Straßen Degradation durch Bauverbotszonen	Abgesonderte Bereiche führen zu isolierten Populationen		Bodenbildung und Ausgleichsprozesse	Grundlage für Neubildung von Grundwasser Verdunstungsfläche	Grundlage für Verdunstung und Windbildung	Wahrnehmbarkeit im Raum	
Boden	Erholung in der Landschaft und Bewirtschaftung bewirkt Verdichtung und Erosion	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung	Bodenaufbau		Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzungen / Ausbeutung
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher u. -filter		Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung Entstehung von Kalt- und Frischluft		Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima und Luft	Gesunde Lebensverhältnisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung		Einfluss auf Mikroklima Speicherung von klimaschädlichen Gasen	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	Bauwerke, z. B. Lärmschutzanlagen als Störfaktor Entwicklung einer typ. Kulturlandschaft	Bewuchs und Artenreichtun als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt		Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung		Archivfunktion	Erosion von Baudenkmälern	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Tab. 10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern
Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert und ergänzt

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die bisher unbebaute Fläche des Erweiterungsbereichs würde bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Vorhabens weiter gärtnerisch genutzt werden.

Eine bauliche Entwicklung fände nicht statt. Damit wäre eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Eine Versiegelung des Bodens würde als belastende Maßnahmen entfallen.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wären nicht vorhanden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Fridolfing würde weiterhin bestehen.

8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

In der Änderung des Bebauungsplans „Fridolfing Nord“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

<u>Schutzgut Mensch</u>

- Höhenbegrenzung der Gebäude im Übergang zur freien Landschaft

<u>Schutzgut Natur und Landschaft</u>

- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

- Eingrünung im Randbereich des Geländes.
- Anbindung an eine bestehende Wohnbebauung.
- Erhalt der Bodenfreiheit für Kleintiere.

8.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 20021) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Gesamte Eingriffsfläche Geltungsbereich einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff **ca. 0,850 m²**

8.7.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets wird gem. Bau NVO mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Die flächenbezogenen Schutzgüter weisen eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Entsprechend des Leitfadens wird die zulässige GRZ als Beeinträchtigungsfaktor herangezogen.

8.7.2 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf

Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.

Das Ausgleichserfordernis wird entsprechend der Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dez. 2021, Abb. 8) rechnerisch nach folgendem Schema ermittelt.

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	–	Planungsfaktor

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen)

Vermeidungsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Folgende Tabelle beinhaltet die vergleichende Gegenüberstellung beziehungsweise die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume				
Bezeichnung mit Angabe des Biotopnutzungstyps (BNT)	**Fläche [m²]** ca.-Werte nach digitalem Abgriff	**Bewertung [Wertpunkte WP]**	**GRZ / Eingriffsfaktor**	**Ausgleichsbedarf [Wertpunkte]**
Privatgarten, strukturreich (P22)	850	8	0,25	1.700
			Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten	**1.700**
Planungsfaktor	**Begründung**			**Sicherung**
Schaffung eines kompakten Siedlungsraums	Nutzung vorhandener Infrastruktur, Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelungen			2 %
Erhalt bestehender Bäume	Vermeidung von Eingriffen			2 %
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen durch Festlegung von Mindestforderung der Durchgrünung (Anzahl an Bäumen, Gehölzflächen, Festlegung von Qualitäten)	Vermeidung von Eingriffen und Kompensation			2 %
Naturnahe Gestaltung von Grünflächen	Vermeidung von Eingriffen und Kompensation			8 %
			Summe Sicherung	**8 %**
			Resultierender Ausgleichsbedarf einschl. Berücksichtigung Planungsfaktor in Wertpunkten Rechenweg: 1.700 WP x 0,92	**1.564**

Tab. 11 Ermittlung Ausgleichsbedarf gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 3 Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung“

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 850 m² besteht ein Ausgleichbedarf von 1.564 Wertpunkten.

8.7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet stehen keine potenziellen Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden daher von einem privaten Ökokonto über die Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH, 86926 Greifenberg, abgebucht.

Die Flächen des Ökokontos nach BauGB befinden sich im Bereich der Flur Nr. 399, Gemarkung Oberfinning, Gemeinde Finning, Landkreis Landsberg am Lech.

Die Ökokontomaßnahme wurde mit dem Schreiben vom 24.11.2023 durch die Untere Naturschutzbehörde Landsberg am Lech (Az: 62.2-1734.60-5) anerkannt. Durch die Untere Naturschutzbehörde Landsberg am Lech wurde mit Mail vom 14.April 2026 die Umsetzung der Maßnahmen, den Beginn der Verzinsung ab dem 01.01.2024 (nochmals) bestätigt, ebenso die Berechnung der Wertpunkte und Verzinsung der SchoHa GmbH. Die genehmigten Unterlagen befinden sich im Anhang zu diesem Dokument.

Die Zuordnung der Wertpunkte bzw. des Flächenbezugs wurde entsprechend vorliegender Bilanzierung der Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH mit Stand vom 09.03.2026 wie folgt ermittelt:

Ökokonto Datenblatt

Lage	Gemeinde: Finning a. Ammersee	Gemarkung: Oberfinning	Flurnummer: 399/0
Stand	09.03.2026		

Berechnungen

Planung – Aufwertung genehmigte Ökokontomaßnahme

	Biotoptyp Ausgangszustand in WP pro m²		Biotoptyp Prognosezustand in WP pro m²		Abzüglich Time-Lag in WP pro m²	Prognostizierte Aufwertung in WP pro m²	Prognostizierte Aufwertung in WP gesamt
Berechnung 1	A11	2	B112	10	0	8	3.856
Berechnung 2	A11	2	G214	12	1	9	16.974
Berechnung 3	A11	2	G222	13	1	10	44.710
						Summe:	65.540

Berechnung aktuelle Abbuchung incl. ökologischer Verzinsung

	Biotoptyp aktueller Zustand in WP pro m²		Aktuelle Aufwertung in WP pro m²	Beginn Verzinsung = Jahr der Herstellung	Aktuelles Jahr	Anzahl Zinsjahre maximal 10 Jahre	Zins pro Jahr in %	Zins in WP pro m²	Aufwertung plus Verzinsung in WP pro m²	Bedarf in WP	Abbuchung in m²
Berechnung 1	B112	10	8				3	0,00	8,00		0
Berechnung 2	G213	8	6				3	0,00	9,00		0
Berechnung 3	G222	12	10	2024	2026	3	3	0,90	10,90		0

Zusammenstellung – Ökokontoflächen

	Gesamtfläche Ökokonto in m²	Bisherige Abbuchungen insgesamt in m²	Aktuelle Abbuchung incl. Zins in m²	Restfläche in m²	Rest WP: Aktuell noch verfügbare WP incl. Verzinsung
Berechnung 1	482	482	0	0	0
Berechnung 2	1.886	1.886	0	0	0
Berechnung 3	4.471	4.088	0	383	4.170
	6.839	6.456	0	383	4.170

Gesetzliche Grundlage: Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)

Summen: § 16 Abbuchung aus dem Ökokonto

(3) Für jedes Kalenderjahr der vorgezogenen zeitlichen Realisierung erfolgt ein Zuschlag an Wertpunkten nach Abs. 1 in Höhe von drei v.H. der nach Abs. 1 festgestellten Aufwertung ohne Zinseszins über einen Zeitraum von höchstens zehn Jahren. Die Verzinsung beginnt in dem Kalenderjahr der Herstellung der Maßnahme, die durch die untere Naturschutzbehörde nach § 15 Abs. 1 Satz 2 bestätigt wurde.
Das Kalenderjahr der Herstellung der Maßnahme und das Kalenderjahr der Abbuchung der Ökokontomaßnahme werden vollständig berücksichtigt.

Davon:	
Aktuell verfügbare WP Berechnung 1:	0
Aktuell verfügbare WP Berechnung 2:	0
Aktuell verfügbare WP Berechnung 3:	3.826
Aktuell verfügbare Zins-WP Berechnung 1:	0
Aktuell verfügbare Zins-WP Berechnung 2:	0
Aktuell verfügbare Zins-WP Berechnung 3:	344
Verfügbare Rest-WP insgesamt:	4.170

Hinweise: Eingabefeld | Konstante | Automatische Berechnung | Keine Eingabe - gesperrt

Abbuchung – Nachweis Abbuchungen

Buchung Berechnung 1 – Bisherige Einzelabbuchungen in den jeweiligen Biotoptypen

Teilabbuchungen:	m²	gepl. WP	Zins WP		Abgebuchte WP
1.Veith	288	2.304	0	27.06.2024	2.304
2. Rauh	194	1.552	0	02.01.2025	1.552
		0	0		
		0	0		
		0	0		
		0	0		
		0	0		
Summe:	482	3.856	0		3.856

Buchung Berechnung 2 – Bisherige Einzelabbuchungen in den jeweiligen Biotoptypen

Teilabbuchungen:	m²	gepl. WP	Zins WP		Abgebuchte WP
2. Rauh	260	2.340	0	02.01.2025	2.340
3. Kommunaluntermehmen	293	2.637	105	20.01.2025	2.742
4. O´Malley&Friends GmbH	428	3.851	154	22.07.2025	4.005
5. DB InfraGO_Westerham	905	8.146	326	18.08.2025	8.472
		0	0		
		0	0		
		0	0		
Summe:	1.886	16.974	585		17.559

Buchung Berechnung 3 – Bisherige Einzelabbuchungen in den jeweiligen Biotoptypen

Teilabbuchungen:	m²	gepl. WP	Zins WP		Abgebuchte WP
5. DB InfraGO_Westerham	562	5.622	337	18.08.2025	5.959
6. Thuspass	256	2.563	154	22.08.2025	2.717
7. Wohnbau Waakirchen	386	3.857	231	27.08.2025	4.088
5. DB InfraGO_Westerham	351	3.508	211	15.10.2025	3.719
8. Schieder	368	3.679	221	10.11.2025	3.900
9. Pentz	143	1.435	129	02.03.2026	1.564
10.DB InfraGO_Gelsendorf	2.022	20.220	1.820		22.040
		0	0		
		0	0		
Summe:	4.088	40.884	3.103		43.987

Verfasser: © AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH®

Abb. 16 Auszug aus Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV (Privates Ökokonto), Abbuchung zum Vorhaben siehe blaue Umrandung

Quelle: Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV (Privates Ökokonto die Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH, 86926 Greifenberg) Genehmigungsentwurf – Zuordnung / Abbuchung von WP

Für den erforderlichen Ausgleichbedarf von 1.564 Wertpunkten werden von der Ökokontofläche 143 m² Fläche des Ökokontos zugeordnet. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Ausgleichsfläche

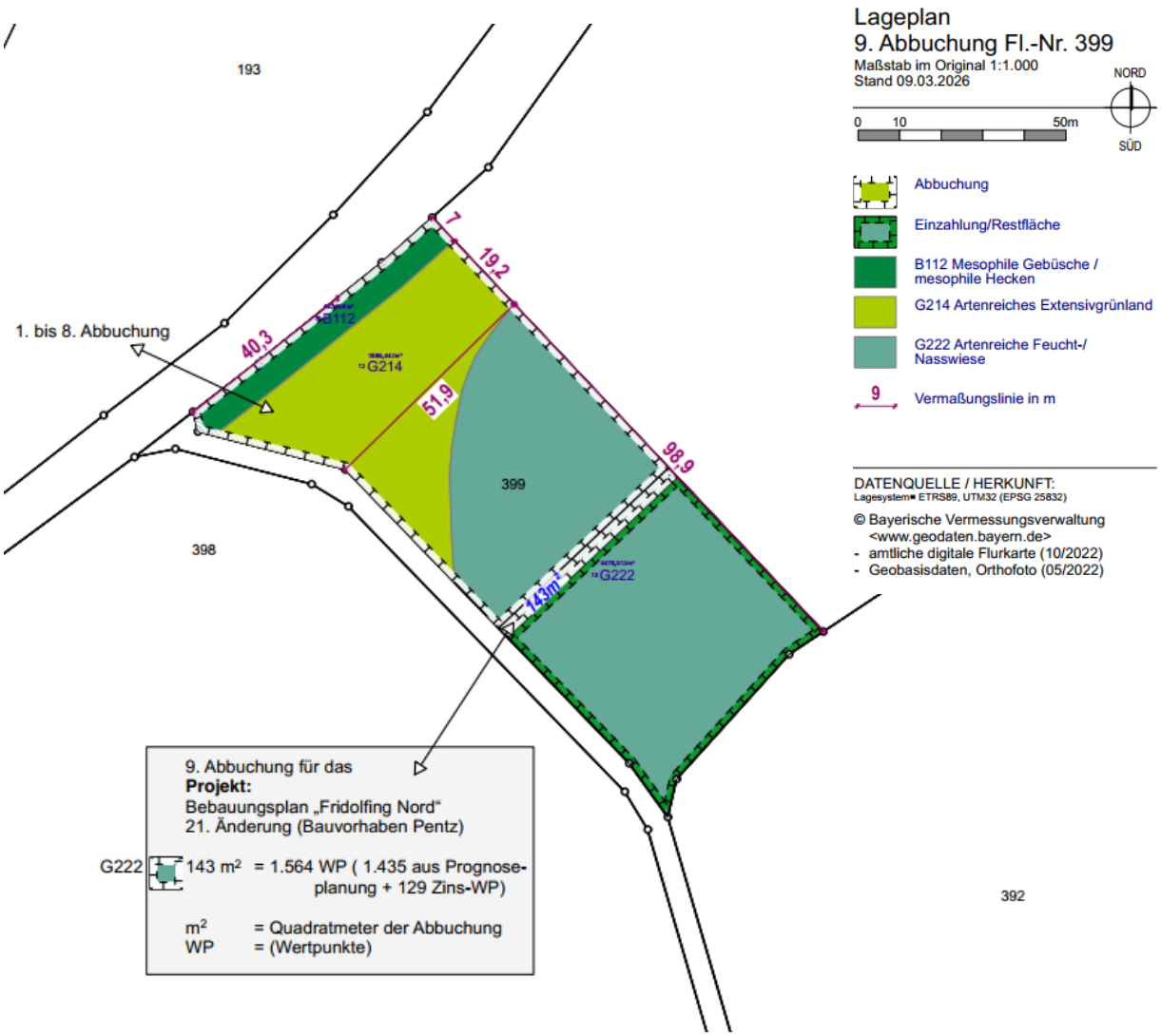

Abb. 17 Auszug aus dem Genehmigungsentwurf der Ökokontofläche mit Abbuchungsfläche für die 21. Änderung des Bebauungsplan Fridolfing Nord (9. Abbuchung) – Ohne Maßstab
Quelle: Genehmigungsentwurf Landschaftspflegerischer Begleitplan LBP – Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug) Stand 15.11.2023; Planverfasser: ÖkoAgentur Bayern GmbH, 80333 München

Das Ökokonto beinhaltet in dem abgebuchten Teilbereich die Umwandlung einer Ackerfläche in eine artenreiche Feucht-/ Nasswiese (G222).

Entsprechend der Unterlagen der Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH wird die Maßnahme wie folgt beschrieben:

„***Bereich G222***

Schritt 1: Flächenvorbereitung/Anlage

- *sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und mineralische Düngung*
- *Eine Ausbringung organischer Dünger (z.B. Festmist) ist möglich, muss jedoch im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt werden.*
- *Anlage einer leichten Grenzmulde entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze auf ca. 50 m Länge mit ca. 15 cm bis 20 cm Tiefe und mähbaren Übergängen*
- *Vorbereitung für Einsaat im Form von Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o.ä. zur Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur*
- *Das im Boden vorhandene Samendepot ist aufkeimen zu lassen (ca. 1-2 Wochen). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.*
- *Anschließend Einsaat der Fläche im Herbst (Anfang September bis Ende Oktober) oder Frühjahr (Ende März bis Mitte Mai) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind.*

30%) aus autochthonem/einheimischem Saatgut für feuchte bis nasse Wiesenstandorte der Herkunftsregion 17 (Südliches Alpenvorland) und Anwalzen des Saatgutes

Schritt 2: Pflege

- *Pflege über eine 2-schürige Mahd mit Messermähwerk (erster Schnitt um den 15.06., zweiter Schnitt im Herbst)*
- *Alternativ nach dem 1. Schnitt Nachbeweidung mit max. 1,2 GV / ha und Jahr*
- *Mahdgut ist anschließend zu beräumen“*

Die für den Eingriff zugeordnete Fläche ist in den Fachdatenbanken dem Vorhaben zuzuordnen und als verbucht zu kennzeichnen.

8.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungszeiten erheblich zu stören: eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs ist nach derzeitigem Kenntnisstand von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. In die Strukturen wird durch die Planung nicht eingegriffen.

<u>Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung</u>

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen Schutzgebiete können aufgrund der Lage, in Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Nutzung, dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen sind aufgrund der vorhandenen umgebenen Siedlungsnutzung sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

<u>Grünordnung / Gehölzbestand</u>

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Ostgehölze junger und mittlerer Altersklassen. Die Krautschicht ist durch Gräser dominiert und blütenarm ausgeprägt. Aufgrund der gärtnerischen Nutzung wird die

Grünfläche während der Vegetationsperiode regelmäßig gemäht (ca. > 8 Mahden pro Jahr). Sonstige Strukturen wie bspw. Altgras, Ruderalflächen etc. fehlen. Die Gehölze befinden sich in einem guten Pflegezustand und weisen keine Habitatrequisiten (Astlöcher, Baumhöhlen etc.) auf.

Die umliegenden Grünflächen in einem Radius von 100 m sind durch intensive landwirtschaftliche (Acker und Grünland) sowie durch Hausgartennutzungen geprägt.

Die Gehölze in den umliegenden Hausgärten sind potenziell als saisonale Brutplätze für Vögel nutzbar. Aufgrund der örtlichen Struktur ist jedoch lediglich mit nicht störungssensitiven „Allerweltsarten“ zu rechnen.

Abb. 18 Gehölze innerhalb und angrenzend zum Plangebiet

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Grundsätzlich stellen die bestehenden Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Es wird allgemein auf den gesetzlichen Rodungszeitraum für Gehölze hingewiesen.

In der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich stehen Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Zudem ist anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven anthropogenen Prägung und Hausgartennutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Im Eingriffsbereich sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Aufgrund der intensiven Hausgartennutzung fehlen Gehölzstrukturen die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Rodungsarbeiten festgesetzt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

8.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

- Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Fridolfing
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein (BayStMUG 2008)
- Artenschutzkartierung Bayern (LfU 2009)

- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und Heimat
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben „Erschließungsgebiet Egerer, 83338 Chieming“ von Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Stand 10.05.2021

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003) verwendet.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand oder wild abfließendem Oberflächenwasser vorlagen. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

8.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die Ortsrandeingrünung und die weitere Durchgrünung des Wohngebietes nicht erreicht würde.

Die Gemeinde Fridolfing wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in festzulegenden Zeitabständen eine Überprüfung der durchgeführten Maßnahmen. Eine erste Überprüfung sollte spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchgeführt werden.

8.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Die Gemeinde Fridolfing plant die Änderung des Bebauungsplans „Fridolfing – Nord“ um eine kleinteilige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets nach Westen zu ermöglichen.

Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Fridolfing und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	gering	gering	gering	**gering**
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	**gering**
Fläche	gering	hoch	hoch	**hoch**
Boden	hoch	mittel	gering	**mittel**
Oberflächenwasser	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	**nicht betroffen**
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	**gering**
Grundwasser	gering	gering	gering	**gering**
Klima/Luft	gering	gering	gering	**gering**
Landschaftsbild	gering	gering	gering	**gering**
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	**nicht betroffen**

Tab. 12 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan ist das Schutzgut Fläche aufgrund des hohen Flächenverbrauches durch die Planung eines Einfamilienhauses und des damit verbundenen hohen Pro-Kopf-Raumbedarfs.

Es ist auch ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf das Schutzgut Boden auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Wie unter Kapitel 8.6 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 850 m^2 ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird über ein privates Ökokonto der Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH, 86926 Greifenberg (zertifizierter Anbieter) durch Wertpunkte abgebucht. Die Flächen des Ökokontos nach BauGB befinden sich im Bereich der Flur Nr. 399, Gemarkung Oberfinning, Gemeinde Finning, Landkreis Landsberg am Lech.

Die Auffälligkeit in der Landschaft der vorliegenden Planung ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt. Durch die geplanten Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Ein- beziehungsweise Durchgrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen und der Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Fridolfing, den .....

.....
Werner Schulzke
Erster Bürgermeister

Anlage

- Bewertungsvorschlag Stand 05.10.2023, Planungsbüro GODTS, 73467 Kirchheim am Ries
- Lageplan 9.Abbuchung Fl.-Nr. 399 Ökokonto, Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH, Greifenberg, 09.03.2026
- Bewertungsvorschlag Ökokonto Fl.-Nr. 399 Gmkg. Oberfinning, Gde. Finning, Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH, Greifenberg, 09.03.2026
- Ökokonto Fl.-Nr. 399/0 Gmkg. Oberfinning, Datenblatt, Gde. Finning, Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH, Greifenberg, 09.03.2026
- Untere Naturschutzbehörde Landsberg am Lech, Anerkennung Ökokonto Fl.-Nr. 399 Gmkg. Oberfinning, Gde. Finning, Beginn Verzinsung, Mail vom 14.April 2026 an Gemeinde Fridolfing

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

– RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

  Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München

– BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS

  Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

– KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

  Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

– REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

  Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Altötting

– ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN

  Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München

  Stand: 2014

– BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN

  Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München

  Stand: 1978

– RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

  Gemeinde Fridolfing