

# **Gemeinde Fridolfing**

**Landkreis Traunstein**

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Bergfeld“**

**Begründung + Umweltbericht**



**PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER GMBH**

Äußere Rosenheimer Straße 25  
83278 Traunstein | Deutschland

info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de

Tel.: +49/(0) 86 1 / 98 98 7- 0  
Fax: +49/(0) 86 1 / 98 98 7-50

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

In Pietling soll Wohnraum geschaffen werden. Hier stehen der Gemeinde derzeit keine Grundstücke mehr zur Verfügung.

Mit der grundsätzlichen Frage einer neuen Baulandausweisung hat sich der Gemeinderat im Rahmen der parallel laufenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst und in diesem Zusammenhang auch geprüft, ob noch Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen und ob bereits im Flächennutzungsplan dargestelltes Bauland mobilisiert werden kann.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan ist erforderlich für den Bereich des geplanten Wohngebietes, nicht jedoch für die bereits bebauten Grundstücke entlang der Hauptstraße. Hier besteht kein Steuerungsbedarf. Mögliche Immissionskonflikte müssen unabhängig von der Frage der Einbeziehung in den Bebauungsplan ermittelt und bewertet werden.

## **2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird im Parallelverfahren (17. Änderung) zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Daher ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

## **3. Regional- und Landesplanung**

Fridolfing ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Kleinzentrum eingestuft.

Die Gemeinde liegt im regionalen Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich Salzburg im ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht (RP 18 B II 4).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G)

Das neue Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Das Anbindegebot des LEP ist eingehalten.

## **4. Städtebauliche Planung**

### **4.1 Bestand**

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Im Nordwesten grenzen Wohngebiete an, im Nordosten liegen einzelne Anwesen im Außenbereich.

## 4.2 Planung

Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einzelne Ausnahmen, die nicht in das planerische Konzept der Gemeinde passen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es ist Ziel der Gemeinde, einen möglichst offenen Bebauungsplan anzubieten, der den künftigen Bauherren einen städtebaulich vertretbaren Spielraum lässt. Daher sind nur die aus Sicht der Gemeinde wichtigsten Festsetzungen getroffen.

Im Bereich der Zufahrt ist ein größerer Baukörper vorgesehen, der auch als Schallschutzbauung für die dahinterliegende Bebauung dient. Daher sind hier aufgrund eines Schallschutzgutachtens exakte Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Hier ist auch eine größere Grundfläche zulässig, um die für den Schallschutz erforderliche Baumasse zu erreichen. Hier ist zusätzlich zum Schallschutz ein bedingtes Baurecht festgesetzt.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist nur eine zentrale Erschließung von der Hauptstraße möglich. Diese endet in einer Wendeanlage. Eine Weiterführung ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht möglich.

Die Baugrenzen sind als durchgehender Bauraum festgesetzt, um bei der späteren Parzellierung noch flexibel sein zu können. Diese Festsetzung hat sich im Baugebiet Dietwiesstraße West II auch in der Umsetzung bereits bewährt.

Die seitliche Wandhöhe ist mit 6,70 m festgesetzt, um auch im Dachraum in Teilen eine Nutzung zu ermöglichen.

Der untere Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe ist bezogen auf die geplante Straße festgesetzt. Hierzu wird im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung ein Beiplan mit der geplanten Höhe der Mittelachse der Fahrbahn bezogen auf Normalnull im Abstand von 5 m erstellt, der dann zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Festsetzung der Höhe des unteren Bezugspunktes bezieht sich auf diesen Beiplan. Damit ist eine klare Bezugshöhe definiert, die jederzeit nachvollziehbar ist.

Aufgrund der offenen Baugrenzen ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Für eine Abweichung liegt kein Grund vor.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Baugestaltung soweit sie zur Sicherung eines angemessenen Erscheinungsbildes des Gebietes im Landschaftsraum erforderlich sind.

Im Bebauungsplan wird keine Firstrichtung festgesetzt. Dies ist städtebaulich nicht erforderlich.

Entlang der Südwest- und Südostseite ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken zusammen mit einsprechenden Pflanzgeboten festgesetzt. Diese Ortsrandeingrünung sichert eine Einbindung des Gebietes in den angrenzenden Landschaftsraum.

### Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergfeld“ der Gemeinde Fridolfing wurde bzgl. der Geräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5070/B2/mec vom 08.05.2017 erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

### Gewerbegeräusche:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergfeld“ wurde geprüft, ob durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes einschränkende Rückwirkungen auf die benachbarte Spenglerei auf Fl.-Nr. 7/1 sowie das benachbarte Autohaus auf Fl.-Nr. 4/1 entstehen können.

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterien der TA Lärm im Bebauungsplangebiet insbesondere während der Nachtzeit überschritten sind. In Abstimmung mit der Gemeinde Fridolfing wurde daher aufgrund der Ergebnisse von durchgeführten Vorabberechnungen für den nordöstlichen Rand des Plangebietes entlang der Hauptstraße eine Schallschutzbebauung (in den Festsetzungen des Bebauungsplanes als „LSB“ bezeichnet) entwickelt, die in der Lage ist, insbesondere die von der Spenglerei verursachten Geräuschimmissionen gegenüber dem übrigen südwestlich davon gelegenen Plangebiet abzuschirmen.

Zusätzlich wird durch die Gemeinde Fridolfing (z.B. durch Änderung der jeweiligen Genehmigungen) sichergestellt, dass noch vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgende Änderungen im Betriebsablauf bei der Spenglerei und dem Autohaus während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr umgesetzt werden:

- Spenglerei: Beschränkung der Lkw-Zufahrt auf eine 8 m breite Zufahrt im zentralen Bereich von der Hauptstraße auf die Freifläche südwestlich des Werkstattgebäudes
- Autohaus: Ausschluss von Pkw-Anlieferungen durch Autotransporter (Verlagerung auf die Tagzeit)

Diese Änderungen im nächtlichen Betriebsablauf der beiden Betriebe sind integraler Bestandteil des Bebauungsplanes und Teil der notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Erst nach Umsetzung und dauerhafter Absicherung (z.B. in geänderten Genehmigungsbescheiden) der Änderungen in den Betriebsabläufen ist eine Bebauung im Plangebiet zulässig. So wird sichergestellt, dass durch die geplante Wohnbebauung keine an die Betriebe heranrückende Bebauung entsteht, die darüber hinaus einschränkende Rückwirkungen auf den sonstigen Betriebsablauf verursacht.

Auch nach Umsetzung der genannten Änderungen in den Betriebsabläufen verbleiben im Plangebiet an einigen Fassadenabschnitten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterien der TA Lärm.

Daher müssen an den betroffenen Fassadenabschnitten Immissionsorte im Sinne von A.1.3 TA Lärm, d.h. Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (November 1989) ausgeschlossen werden. Durch eine geeignete Grundrissanordnung der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekörpern kann erreicht werden, dass in den von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden müssen.

### Straßenverkehrslärm:

In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch festgestellt, dass insbesondere der Nordostrand des Gebietes durch die Geräuschimmissionen der nördlich vorbeiführenden Hauptstraße geräuschbelastet ist.

Weitere über die ohnehin bereits zum Schutz vor den einwirkenden gewerblichen Geräuschimmissionen vorgesehene Schallschutzbebauung hinausgehende effektive aktive Schallschutzmaßnahmen können aufgrund des fehlenden Zugriffs auf die notwendigen Grundstücke seitlich des Geltungsbereiches nicht realisiert werden. Zudem muss die Erschließung des Plangebietes freigehalten werden. Auf die verbleibenden Verkehrsgeräuschimmissionen, die sich auch mit den Geräuschen der Gewerbebetriebe überlagern, ist

daher durch Festsetzung geeigneter Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu reagieren.

#### Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den einwirkenden Gewerbegeräuschen und andererseits der vor allem im nordöstlichen Planungsgebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschbelastung durch die Hauptstraße Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz an den Gebäuden festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

### **4.3 Auswirkungen der Planung**

#### **Ortsbild**

Durch die Bebauung einer bisher unbebauten Fläche werden sich das Orts- und Landschaftsbild verändern.

Zur Gestaltung eines verträglichen Überganges zwischen Siedlung und Landschaft ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung mit Pflanzgeboten festgesetzt.

#### **Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur besitzt ausreichende Kapazität.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Achengruppe.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Es ist geplant, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Mulden versickert. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird auf den Grundstücken selbst versickert. Der Untergrund ist hierfür geeignet.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

Die Müllabfuhr übernimmt der Landkreis Traunstein.

#### **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Flächenbedarf**

Wie bereits oben erläutert, gibt es im Gemeindegebiet derzeit keine anderen geeigneten Standorte, die auch tatsächlich für eine Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Verfügung stehen. Dies wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde geprüft. Gerade aus dem Ortsteil Pietling wurden an die Gemeinde auch zahlreiche Anfragen nach Wohnbauland gestellt.

Die Ortslage von Pietling ist geprägt von einer markanten topografischen Situation. Im Westen kennzeichnet ein steiler Terrassenhang den Landschaftsraum als natürliche Barriere einer baulichen Entwicklung. Die vorgesehene Wohnbaufläche erfüllt das Anbindekriterium des Landesentwicklungsprogramms. Eine Nachverdichtung im Ort scheidet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (mehrere aktive Landwirte) aus. Im Norden von Pietling stellen die ebenen Bereiche (nördlich und südlich der Nillinger Straße) mit gutem Flächenzuschnitt Vorrangflächen für die Landwirtschaft dar.

Es ist daher erforderlich, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen.

## **5. Umweltbericht / Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Gesetzliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

#### **Allgemeine Ziele des Umweltschutzes:**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

###### *§1 Absatz 6*

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*

*1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*

*...*

*4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*

*...*

*7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere*

*a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biolog. Vielfalt,*

*...*

*f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*

*...*

###### *§1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz*

*...*

*(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. ...*

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

###### *§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege*

*(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach ... so zu schützen, dass*

*1. die biologische Vielfalt,*

*2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*

*3. 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.*

*(2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere*

*1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,*

*2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*

*3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.*

*(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere*

...

2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

...

#### § 13 Allgemeiner Grundsatz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

#### § 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

...

#### § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen ...

- (1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.
- (2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

### **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)**

...

#### Art. 16 Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

(1) Es ist verboten, in der freien Natur

1. Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen,

...

### **Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)**

#### §1

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden ... zu sanieren und Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. ...

### **5.2. Ziele des Bebauungsplanes**

Der bestehende Siedlungsbereich von Pietlich soll nach Südosten erweitert werden. Die Erschließung erfolgt mit einer eigenen Erschließungsstraße direkt von der Hauptstraße.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **5.3. Planungsvarianten**

Ortsplanerisches Ziel der Gemeinde Fridolfing ist es, die einzelnen Ortsteile wohnbaulich weiter zu entwickeln. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit soll der Bereich direkt angrenzend an die Straße „Am Hasenberg“ entwickelt werden.

Zusätzlich wurden auch Möglichkeiten zum verdichteten Bauen (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) geprüft. Aufgrund der Lage am Ortsrand wurde auf diese Bauweisen verzichtet.

### **5.4. Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung des städtebaulichen Projektes würde die Fläche im Geltungsbereich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der Stoffeinträge (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub, Reifenabrieb usw.) würden sich die Bedingungen des Schutzgutes Boden nicht bzw. nur tendenziell verschlechtern. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die geplante Bebauung entstehen würde. Bei einer Nichtbebauung der Fläche und weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") ebenfalls nicht ergeben.

Mit der verkehrstechnisch günstigen Lage stellt die Baufläche eine wichtige Entwicklungsfläche dar, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Eine bauliche Entwicklung ist hier auch bei einer kurzfristigen Nichtrealisierung des Baugebietes langfristig absehbar.

## **5.5. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **5.5.1 Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum**

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm/Erholung/siedlungsnaher Freiraum.

#### **Lärm**

##### Beschreibung

Die neue Wohnbaufläche liegt im Ortsteil Pietling, unmittelbar südöstlich der Hauptstraße. Negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens gegeben.

##### Baubedingte Belastungen

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die auch geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

##### Anlage-/Betriebsbedingte Belastungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergfeld“ der Gemeinde Fridolfing wurde bzgl. der Geräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5070/B2/mec vom 08.05.2017 erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:



### Gewerbegeräusche:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergfeld“ wurde geprüft, ob durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes einschränkende Rückwirkungen auf die benachbarte Spenglerei auf Fl.-Nr. 7/1 sowie das benachbarte Autohaus auf Fl.-Nr. 4/1 entstehen können.

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterien der TA Lärm im Bebauungsplangebiet insbesondere während der Nachtzeit überschritten sind. In Abstimmung mit der Gemeinde Fridolfing wurde daher aufgrund der Ergebnisse von durchgeführten Vorabberechnungen für den nordöstlichen Rand des Plangebietes entlang der Hauptstraße eine Schallschutzbebauung (in den Festsetzungen des Bebauungsplanes als „LSB“ bezeichnet) entwickelt, die in der Lage ist, insbesondere die von der Spenglerei verursachten Geräuschimmissionen gegenüber dem übrigen südwestlich davon gelegenen Plangebiet abzuschirmen.

Zusätzlich wird durch die Gemeinde Fridolfing (z.B. durch Änderung der jeweiligen Genehmigungen) sichergestellt, dass noch vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgende Änderungen im Betriebsablauf bei der Spenglerei und dem Autohaus während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr umgesetzt werden:

- Spenglerei: Beschränkung der Lkw-Zufahrt auf eine 8 m breite Zufahrt im zentralen Bereich von der Hauptstraße auf die Freifläche südwestlich des Werkstattgebäudes
- Autohaus: Ausschluss von Pkw-Anlieferungen durch Autotransporter (Verlagerung auf die Tagzeit)

Diese Änderungen im nächtlichen Betriebsablauf der beiden Betriebe sind integraler Bestandteil des Bebauungsplanes und Teil der notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Erst nach Umsetzung und dauerhafter Absicherung (z.B. in geänderten Genehmigungsbescheiden) der Änderungen in den Betriebsabläufen ist eine Bebauung im Plangebiet zulässig. So wird sichergestellt, dass durch die geplante Wohnbebauung keine an die Betriebe heranrückende Bebauung entsteht, die darüber hinaus einschränkende Rückwirkungen auf den sonstigen Betriebsablauf verursacht.

Auch nach Umsetzung der genannten Änderungen in den Betriebsabläufen verbleiben im Plangebiet an einigen Fassadenabschnitten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterien der TA Lärm.

Daher müssen an den betroffenen Fassadenabschnitten Immissionsorte im Sinne von A.1.3 TA Lärm, d.h. Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (November 1989) ausgeschlossen werden. Durch eine geeignete Grundrissanordnung der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekörpern kann erreicht werden, dass in den von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden müssen.

### Straßenverkehrslärm:

In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch festgestellt, dass insbesondere der Nordostrand des Gebietes durch die Geräuschimmissionen der nördlich vorbeiführenden Hauptstraße geräuschbelastet ist.

Weitere über die ohnehin bereits zum Schutz vor den einwirkenden gewerblichen Geräuschimmissionen vorgesehene Schallschutzbebauung hinausgehende effektive aktive Schallschutzmaßnahmen können aufgrund des fehlenden Zugriffs auf die notwendigen Grundstücke seitlich des Geltungsbereiches nicht realisiert werden. Zudem muss die Erschließung des Plangebietes freigehalten werden. Auf die verbleibenden Verkehrsgeräuschimmissionen, die sich auch mit den Geräuschen der Gewerbebetriebe überlagern, ist

daher durch Festsetzung geeigneter Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu reagieren.

#### Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den einwirkenden Gewerbegeräuschen und andererseits der vor allem im nordöstlichen Planungsgebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschbelastung durch die Hauptstraße Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz an den Gebäuden festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

### **Erholung/siedlungsnaher Freiraum**

#### Beschreibung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der baulichen und verkehrlichen Vorbelastungen als Erholungsraum wenig geeignet. Dabei ist auch die Verlärmung durch die Hauptstraße und die bestehende gewerbliche Nutzung mit zu berücksichtigen.

Im Umfeld verlaufen einzelne Rad- und Wanderwege u.a. entlang der Hauptstraße. Eine Anbindung an das bestehende Rad- und Fußwegenetz liegt somit vor.

Der Standort ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

#### Bau-, anlage-, betriebsbedingte Belastungen

Durch die geplante Wohnbaunutzung gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit der Wegenetze bleibt erhalten. Die neuen Wohnflächen sind an dieses Wegenetz angebunden.

Mit der Lage am Ortsrand ist der Erholungsraum bereits verändert.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten und somit als gering erheblich einzustufen.

#### Ergebnis

	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
<b>Mensch/Lärm</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch/Erholung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 1 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

### **5.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### **Pflanzen**

##### Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG (29. Juli 2009) vor.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen ebenfalls nicht vor.

Geschützte Flächen nach § 39 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 BayNatschG sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind die Flächen als gering bedeutend zu bewerten.

Das Vorkommen von Arten, die nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist auf dieser Fläche nicht zu erwarten.

#### FFH-Gebiete

Außerhalb des Geltungsbereiches liegen keine FFH-Gebiete in der weiteren Umgebung (> 5km).

#### **Tiere**

##### Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden keine Lebensräume mit hoher Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die baubedingten Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen mit geringer Wertigkeit (Acker) verloren.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit als gering eingestuft.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen auf den zum Geltungsbereich benachbarten Flächen kann ausgeschlossen werden. Es liegen keine Biotopfläche angrenzend vor.

Störungsempfindliche Tierarten wurden im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

Somit sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere anzunehmen.

#### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### **5.5.3 Schutzgut Boden**

##### Beschreibung

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Braunerden bzw. Parabraunerden, die sich über Niederterrassenschottern der Salzach entwickelt haben (vgl. Konzeptbodenkarte des Bayerisches Geologisches Landesamtes). Die bindigen Decklehme führen oftmals zu wechsellässigen Standortverhältnissen.

Durch das Büro Ohin wurde ein Baugrundgutachten erstellt (s. Anlage), das für das Baugebiet folgenden Bodenaufbau in den Baugrundprofilen aufzeigt:

Bodenart	Mächtigkeit (Schichtdicke)
▪ Oberboden	0,40 – 0,50 m
▪ Verwitterungslehm	1,10 – 1,70 m
▪ Beckensand	0,80 – 2,30 m
▪ Kies	größer 1,00 – 2,20 m (konnte durch Schürfe nicht geklärt werden, da Ende der Bodenschicht nicht erreicht)

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme werden auf den neuen Bauflächen die anstehenden Braunerden (Entwicklung auf Kiesboden) beseitigt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht ausgeschlossen, so dass Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sind. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung entstehen.

Nachdem die Böden im Geltungsbereich wenig verändert worden sind, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als hoch zu bewerten.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Bezogen auf das Vorhaben mit Umgriff ist die zusätzliche Versiegelung mit hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen.

Die gewählte Erschließung (Stichstraße) incl. Wendehammer mit Anbindung an die Hauptstraße folgt der Topografie. Größere Abgrabungen oder Auffüllungen können dadurch vermieden werden.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Wohnnutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
hoch	hoch	gering	<b>hoch</b>

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

### **5.5.4 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung

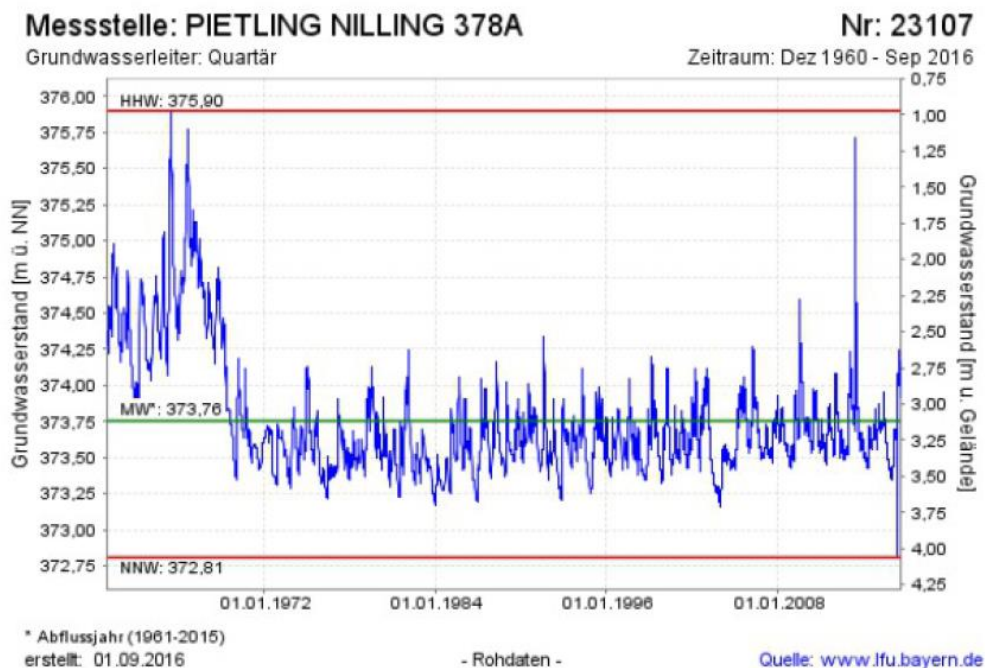
##### **Oberflächenwasser**

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor. Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser sind bisher nicht aufgetreten. Das neue Baugebiet liegt nicht

im Bereich eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes (weder HQ100 noch HQ extrem).

### Grundwasser

Exakte Informationen zum Grundwasserstand (Grundwassermessstelle) liegen für das Baufeld nicht vor. Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde in den Bodenschurfen das Grundwasser in einer wechselnden Tiefe von 2,85 bis 3,10m unter Gelände angetroffen. Jahreszeitlich handelt es sich um einen leicht erhöhten Grundwasserstand. Der Vergleich mit Grundwasseraufzeichnungen aus einem kontinuierlich ausgewerteten Grundwasserspiegel aus Pietling, der im selben Grundwasserleiter liegt, zeigt auf, dass bei ergiebigen Niederschlägen in Verbindung mit Schneeschmelze der Grundwasserspiegel um bis zu 2,0m ansteigen kann. Die nachfolgende Abbildung zeigt den langjährigen Verlauf des Grundwasserspiegels an der Messstelle Pietlich-Nielling auf (Quelle Büro Ohin, 2016):



Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gem. Bodengutachten des Büro Ohin möglich, sofern der Verwitterungslehm und mögliche Schluffeinlagerungen durchbrochen werden. Die anstehenden Kiese weisen einen Durchlässigkeitswert auf von  $k_f = 1,0 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ .

Die nacheiszeitlichen Ablagerungen im Umfeld von Fridolfing weisen grundsätzlich eine hohe Durchlässigkeit auf. Die hohe Durchlässigkeit dieser Gesteinsschuttablagerungen gilt auch für Schadstoffe. Die Grundwassergefährdung ist deshalb in grundsätzlich als hoch einzustufen. Vorhandene (abdichtende) Deckenlehme können diese Gefährdungseinschätzung verringern.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist ferner davon auszugehen, dass kein Hangschichtwasser vorliegt.

### Brunnen/Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### Baubedingte Auswirkungen

Infolge des vermutlich tief anstehenden Grundwassers besteht nicht die Gefahr, dass der Geschützteitsgrad des Grundwassers abnimmt. Demzufolge sind maximal geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

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.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im neuen Wohngebiet erfolgt in den Randbereichen der versiegelten Flächen über breitflächige Versickerung. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll auf den Grundstücken versickert werden. Eine Änderung der Versickerungsrate ist deshalb nur geringfügig gegeben.

Hieraus lassen sich anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Grundwasser ableiten.

Ergebnis

	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblich- keit</b>
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

**5.5.5 Klima und Lufthygiene**Beschreibung

Das Klima der Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes, die naturräumliche Haupteinheit in der sich das Plangebiet befindet, ist mäßig kühl, die Niederschläge nehmen mit 900 bis 1.050 mm im Jahr nach Süden zu. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 7,5 °C.

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

Wo die großklimatischen Gegebenheiten durch die örtlichen Verhältnisse überlagert werden (insbesondere bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen), kommt es zur Ausbildung eines typischen Geländeklimas, das durch lokale Windsysteme und Luftabflussbahnen gekennzeichnet ist. Im gegebenen Landschaftsausschnitt strömt die auf den Kuppen bzw. Hängen produzierte Kalt- bzw. Frischluft in das Fridolfinger Becken in Richtung Salzach ab.

Baubedingte Auswirkungen

Es ist die Errichtung von Gebäuden vorgesehen. Temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport liegen in diesem Zusammenhang vor. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust klimarelevanter Strukturen  
Ein Verlust klimarelevanter Strukturen (Gehölze) liegt nicht vor.
- Barrierewirkung in Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen  
Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann das Wohnareal durchströmen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf die Ausweisung der Wohnbaufläche kommt es voraussichtlich zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch vernachlässigbar gering.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

**5.5.6 Schutzgut Landschaftsbild**Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Niederterrasse der Salzach in weitgehend ebener Lage.

Diese Lage der neuen Wohnbaufläche stellt eine bezogen auf den Gesamtort nicht exponierte Fläche dar.

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Wohnbauflächen kann es während der Bauphase für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich eng begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme landschaftsbildprägender Strukturen  
Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.
- Ortsbildprägende Wirkung  
Mit der Lage am Ortsrand ist eine gute Einbindung in die Landschaft geboten. Die Wandhöhe wird auf 6,70m von Hauptgebäuden und 3,0m von Garagen begrenzt. Mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung und dem Pflanzgebot von naturnahen Heckenbeständen und Bäumen ergibt sich eine ausreichende Eingliederung in das Landschaftsbild.

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild geringe Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

**5.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler kommen im Gebiet selbst nicht vor.

Im Ortszentrum liegen einzelne Baudenkmäler (Nebengebäude von Hofstellen), zu denen aber kein direkter Sichtbezug besteht.

Nordwestlich liegt das Baudenkmal Filialkirche St. Martin mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden auf einer Anhöhe in ca. 450m Entfernung.

#### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

##### Filialkirche St. Martin

Ein direkter Sichtbezug besteht aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung und Feldgehölzen an der Kirchenstraße und Bergstraße nicht. Die Auswirkungen können daher als gering erheblich eingestuft werden.

##### Hofstellen mit Bundwerkstadeln in der Ortsmitte

Ein direkter Sichtbezug besteht aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung am Hasenberg und der Hauptstraße nicht. Die Auswirkungen können daher als gering erheblich eingestuft werden.



Die Abbildung zeigt rot markiert die Baudenkmale in Pietling, gelb umrandet die neue Wohnbaufläche (Quelle Bayerischer Denkmaltlas)

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### **5.5.8 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.

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

## **5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtrealisierung der Umnutzung würden die Flächen unverändert verbleiben. Eine natürliche Entwicklung kann aufgrund der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzung ausgeschlossen werden. Die technische Wirkung der Gewerbebauten wird erhalten bleiben.

### **5.6.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Eingriffen**

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei der Neuausweisung des Wohngebietes kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

#### Schutzgut Mensch

- Ein- und Durchgrünung der neuen Wohnbauflächen

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Ein- und Durchgrünung der neuen Wohnbauflächen
- Abrundung eines bereits bestehenden Wohnstandortes
- Wahrung der Durchlässigkeit von Zäunen für Kleinsäuger (z.B. Igel): Bodenabstand mind. 10 cm.

#### Schutzgut Boden

- Reduzierung der versiegelten Fläche durch Festsetzung einer GRZ von 0,30
- Abrundung eines bereits bestehenden Wohnstandortes
- Erschließung des Baugebietes ausgehend von einer bestehenden Erschließungsstraße, die der Topografie folgt zur Reduzierung der Eingriffe in das Bodengefüge (Auf-/Abgrabungen, Terrassierungen)

#### Schutzgut Wasser

- Reduzierung der versiegelten Fläche durch Festsetzung einer GRZ von 0,30
- Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Vorreinigung auf dem Grundstück sowie im Straßenraum

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung der Ränder der Wohnbauflächen nach Südwesten und Südosten
- Durchgrünung der neuen Wohnbauflächen auf den Bauparzellen

### **5.6.2 Eingriffsbilanz**

Da ein Eingriff im Sinne des BauGB vorliegt, ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden des StMLfU durchzuführen.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren. Bestehende Verkehrsflächen wurden nicht als Eingriff herangezogen (keine Neuversiegelung).

Im vorliegenden Fall werden die mit Planzeichen festgesetzten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung als Eingriff gewertet. Diese Flächen unterscheiden sich naturschutzfachlich wesentlich zwar von den anderen Grünflächen, die überwiegend als Rasen oder Nutzgarten angelegt werden, sie dienen aber der Eingriffsminimierung, so dass ein geringerer Ausgleichsfaktor gewählt werden kann.

**A. Ermittlung Eingriffsflächen**

A-1 Geltungsbereich	17.950 qm
<u>Flächen Bestand bzw. Fläche ohne Veränderung (kein Eingriff):</u>	
A-2 Verkehrsfläche Bestand	540 qm
Zwischensumme Flächen ohne Eingriff	540 qm
resultierende Eingriffsfläche Acker durch Bauland, Verkehrsflächen und Minimierungsfläche Ortsrandeingrünung	17.410 qm

**B. Erforderlicher Ausgleich****Ermittlung der Eingriffsschwere**

Einstufung der Flächen gem. Leitfaden Umweltministerium  
B-Plan GRZ  $\leq 0,35$

*damit Einstufung in Gebietstyp B mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad*

	Kategorie
Grünland, intensiv landwirtschaftlich genutzt <u>Erforderliche Ausgleichsflächen</u>	I
1. Eingriffsfläche Acker	17.410 qm
Ausgleichsfaktor 0,2 - 0,5	0,20
resultierende Ausgleichsfläche WA	5.223 qm

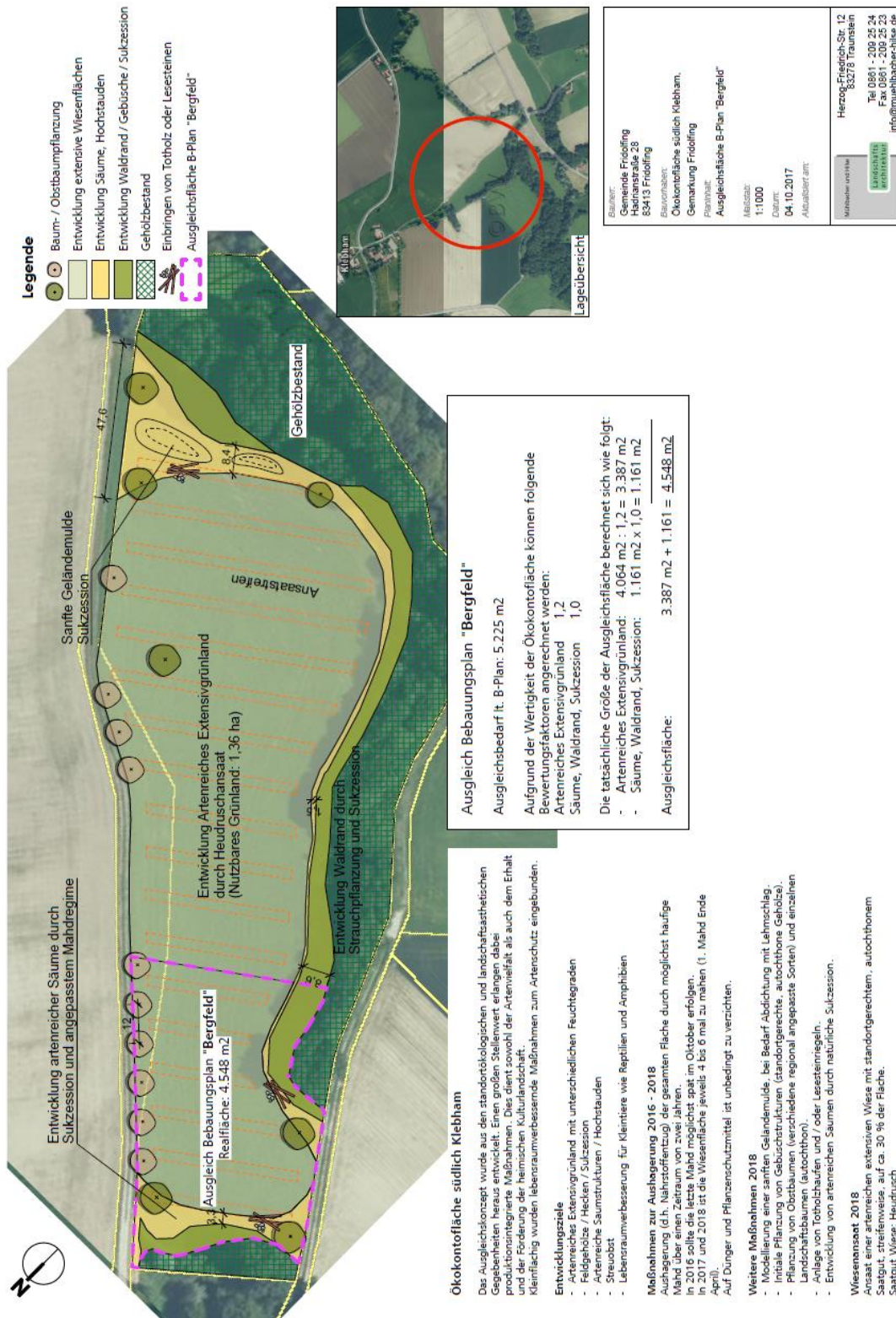
<b>erforderliche Ausgleichsflächen WA gerundet</b>	<b>5.225 qm</b>
--	-----------------

Der Ausgleichsfaktor 0,20 wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanes Dietwies II gewählt bei vergleichbarer Eingriffsschwere und Minimierungsmaßnahmen.

### 5.6.3 Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 5.225 m<sup>2</sup> wird über das Ökokonto der Gemeinde, abgebucht. Die neue größere Ökokontofläche auf der Fl.-Nr. 4432 mit der Bezeichnung „Ausgleichsfläche Klebham“ ist mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt, mit der Umsetzung ist begonnen. Der Eingriff wird dieser Fläche zugeordnet.

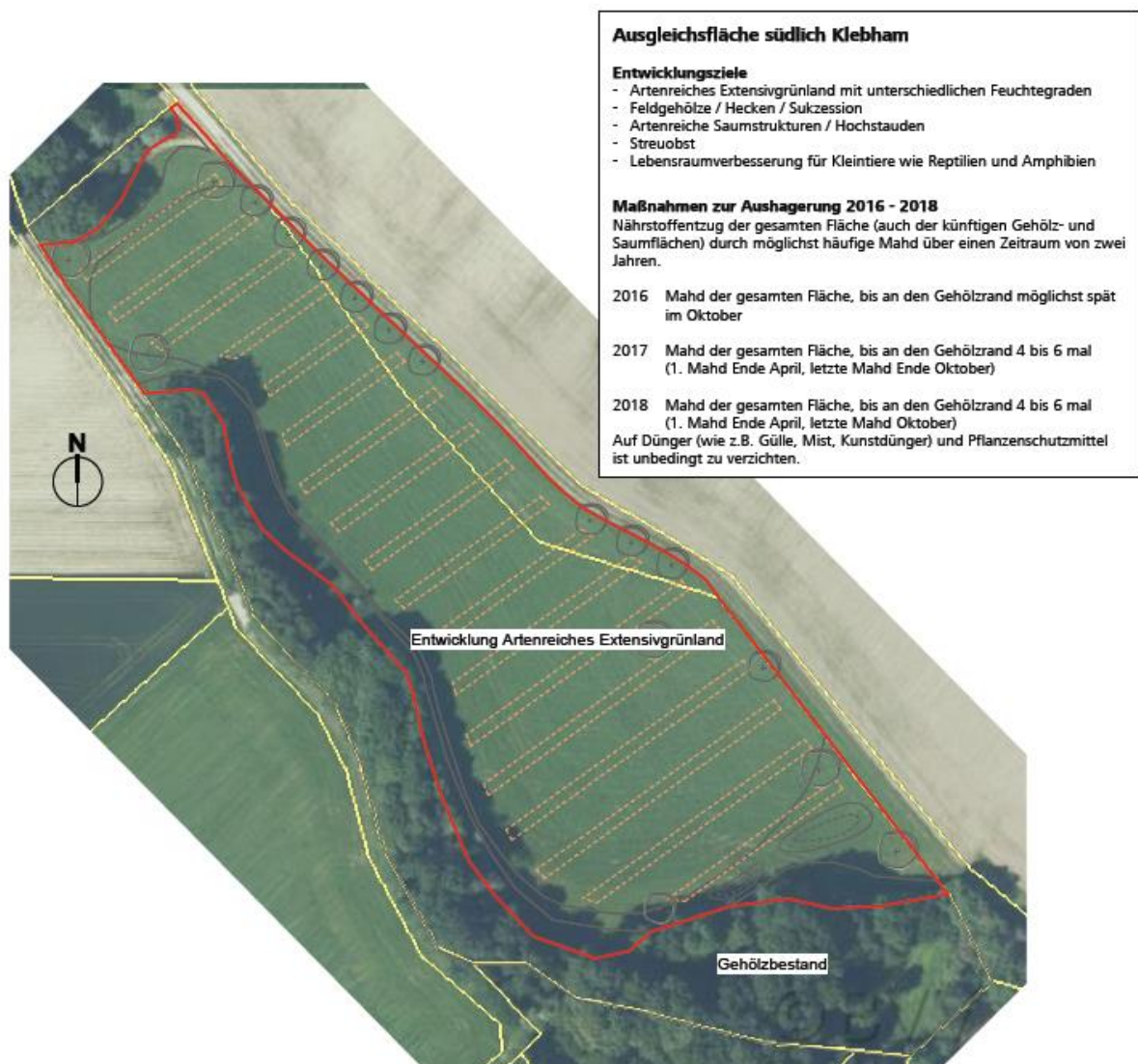
Die Abbildung zeigt die Maßnahmenplanung (Quelle: Büro Mühlbacher und Hiltl):



Folgende Maßnahmen sind auf der Ökokontofläche vorgesehen:

- Entwicklung eines artenreichen Grünlands mit unterschiedlichen Feuchtgraden
- Entwicklung eines naturnahen Waldrandes über Sukzession und Neupflanzung
- Ausbildung artenreicher Saumstrukturen und Hochstaudenfluren
- Baum- und Obstbaumpflanzungen
- Lebensraumverbesserung für Kleintiere durch Sonderstrukturen (Totholz oder Le-sesteine)

Dem Maßnahmenkonzept liegt auch ein detailliertes Pflegekonzept zugrunde, das die nachfolgende Abbildung zeigt (Quelle: Büro Mühlbacher und Hilse):



#### 5.6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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).

Der Vorhabensbereich liegt in der kontinentalen biogeographischen Region (FFH-Richtlinie, BfN 2007). Das Plangebiet liegt nach Meynen & Schmitthüsen (1953) im Naturraum 039 im voralpinen Hügel- und Moorland und gehört zum Großnaturraum „Alpen und Alpenvorland“ (A/AV) der Bayerischen Roten Liste für die Fauna, bzw. im Großnaturraum „Moränengürtel“ (M) der Bayerischen Roten Liste für die Flora.

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist mit hochwertigen und artenreichen Lebensräumen z.B. für den Kiebitz oder die Zauneidechse und somit prüfrelevanten Arten auszugehen.

Die Äcker reichen bis unmittelbar an die bestehende Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes. Entsprechende Saumstrukturen fehlen, so dass keine geeigneten Sonnenplätze, Jagdreviere, Überwinterungsplätze, Eiablageplätze oder Versteckplätze vorhanden sind. Für die Zauneidechse entscheidende Requisiten fehlen somit innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Raum zwischen der Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes und der Bebauung an der Hauptstraße bzw. „Am Hasenberg!“ weist eine Breite von ca. 130m und weniger als ca. 60m auf. Kiebitze meiden Baumbestände oder Gebäude, der Abstand zu diesen Ansitzplätzen für potentielle Feinde beträgt ca. 100 m. Dies entspricht einer Raumbreite von  $\geq 200$ m. Die Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung an der Hauptstraße bzw. der Straße „Am Hasenberg!“ schließen ein Vorkommen des Kiebitz aus.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Gehölzbestände (Hecken oder Bäume) oder Gebäude. Es fehlen somit geeignete Leitlinien und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und saisonal heckenbrütende Vogelarten.

Im Geltungsbereich liegen in der Gesamtschau keine geeigneten Lebensräume vor, von einem Vorkommen von Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Fledermäuse, Zauneidechse) und europäischen Vogelarten (Heckenbrüter) ist daher nicht auszugehen. Die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nach den Vorgaben der Obersten Baubehörde ist nicht erforderlich.

Ausschließlich „national“ streng geschützte Tierarten sind vom Vorhaben ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen.

#### 5.7. Verwendete technische Verfahren

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien berücksichtigt:

##### Verzeichnis der Gesetzesgrundlagen

BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013
BartSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011

BayWaldG Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) vom 22.07.2005,, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011

### Verzeichnis der berücksichtigten Verordnungen und Richtlinien

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999, ergänzt 2003
Verordnung (EG) Nr. 338/97:	Verordnung des Rates vom 09.12.1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 2307/97 vom 18.11.1997.
FFH-Richtlinie:	Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates der Europäischen Union vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)
Vogelschutzrichtlinie (EG-VR, VRL):	Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten
GemBek:	Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“; Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wirtschaft, Verkehr und Technik, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit sowie Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. August 2000 (Nr. 62-8645.4-2000/21)
RAS LP 1:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 1: Landschaftsgerechte Planung, 1996
RAS LP 2:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 2: Landschaftsgerechte Ausführung, 1999
RAS LP 4:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Entwurf 1998
Richtlinie 79/409/EWG	s. o. Vogelschutz-Richtlinie
Richtlinie 92/43/EWG	s. o. FFH-Richtlinie

Zusätzlich wurden die nachfolgenden Fachplanungen und Gutachten verwendet:

	Unterlage	Verfasser	Jahr
1.	Landesentwicklungsprogramm	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	2013
2.	Regionalplan Südostoberbayern (18)	Regionaler Planungsverband	2002
3.	Waldfunktionsplan Region 18	Oberforstdirektion München	
4.	Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern	Regierung von Oberbayern	1988
5.	Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1993
6.	Biotopkartierung Bayern Flachland	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1988-1995 (Aufnahmezeitraum)
7.	Artenschutzkartierung Bayern	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1985-2003 (Aufnahmezeitraum)
8.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Fridolfing mit integriertem Landschaftsplan	Planungsgruppe Strasser + Partner	

	Unterlage	Verfasser	Jahr
9.	Geotechnisches Baugrundgutachten BV Fridolfing Baugebiet Pietling	Büro Ohin, Rohrdorf	2016
10.	Prognose der einwirkenden Verkehrsgerauschemissionen sowie der Geräuschemissionen aus gewerblichen Anlagen zum Bebauungsplan Bergfeld der Gemeinde Fridolfing	Steger&Partner GmbH Lärmschutzberatung, München	2016
11.	Planungskonzept Ausgleichsfläche südlich Klebham, Gemarkung Fridolfing	Büro Mühlbacher und Hilse, Landschaftsarchitektur, Traunstein	2016

## 5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die Ortsrandeingrünung oder die weiteren privaten Grünflächen nicht erreicht würde. Es empfiehlt sich daher eine Ortsbesichtigung 6 Monate nach der Erstellung.

## 5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die geplante neue Wohnbaufläche ist als lärmvorbelastete Fläche einzustufen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Am stärksten betroffen ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung und damit dem Verlust der Bodenfunktionen.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Einbindung in den Landschaftsraum ist durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung gegeben.

Mit den festgesetzten Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben insgesamt als umweltverträglich eingestuft werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Mensch/Lärm</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Mensch/Erholung</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Boden</b>	hoch	hoch	gering	hoch
<b>Oberflächenwasser</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
<b>Grundwasser</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Klima/Luft</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Landschaftsbild</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	gering	gering	gering	gering

Tab. 7: Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Fridolfing, den 29.06.2017

.....  
Schild, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\16109\3-4VE-E\01TEXTE\Begründung BP Pietling.docx

## Anhang

### Pflanzenliste Ortsrandeingrünung und Durchgrünung Bauparzellen

Die Gehölzauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung der örtlichen Standortbedingungen (vgl. nachstehende Tabelle). Zu verwenden ist zertifiziertes autochthones Baumschulmaterial des Wuchsgebietes "Tertiärhügelland, Schotterplatten und schwäbisch-bayerischer Jungmoränenlandschaft, Alpen", soweit bereits verfügbar.

Gehölzarten		Einzelbaum / Baumreihe / Baumgruppe Aufforstung	Baum- und Strauch- hecke
Botanischer Name	Deutscher Name		
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x	
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze		x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel		x
<i>Corylus avellana</i>	Hasel		x
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn		x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen		x
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche		x
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel		x
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche		x
<i>Pyrus communis</i>	Holz-Birne		x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere		x
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose		x
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose		x
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose		x
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose		x
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose		x
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose		x
<i>Rosa rugosa</i>	Apfel-Rose		x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide		x
<i>Salix nigricans</i>	Schwarz-Weide		x
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide		x
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide		x
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	x	x
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x	x
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball		x
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		x